

Roding

Modern lakhatási élmény - Tágas kétlakásos ház - Földszint kiadó

VP azonosító: 25201126

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 769.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 351 m² • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 1.073 m²

VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Áttekintés

VP azonosító	25201126
Hasznos lakótér	ca. 351 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	12
Hálósobák	9
Fürdoszobák	3
Építés éve	1968
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	769.900 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2019
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.09.2033
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	32.36 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



www.von-poll.com



www.von-poll.com

VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



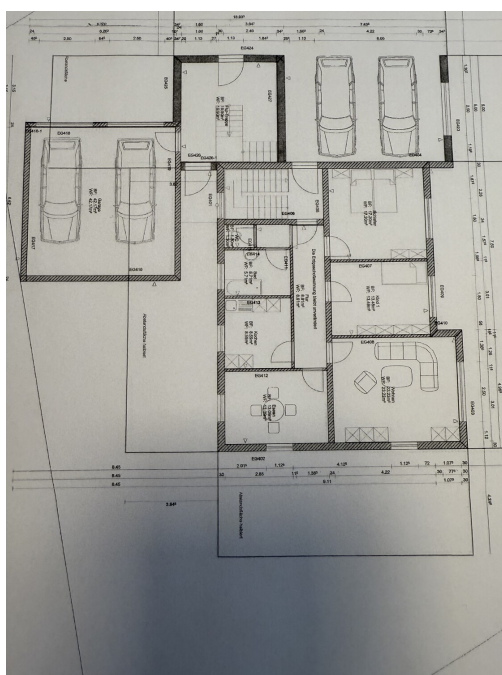
VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



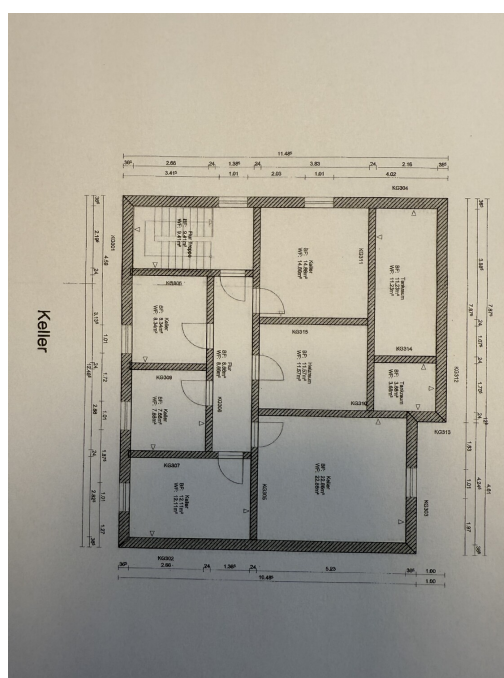
VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az ingatlan



VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Az első benyomás

Üdvözljük ebben a kivételes lehetőségben: Eladó egy modernizált kétlakásos ház, körülbelül 351 m²-es tágas lakóterülettel, körülbelül 1073 m²-es telken. Az 1968-ban épült ház 2019-ben átfogó felújításon esett át, és ügyesen ötvözi a masszív szerkezet varázsát a kortárs energiahatékonyság és a magas színvonalú kényelem elonyeivel. Az ingatlan összesen 12 szobát kínál, köztük 9 hálósobát és 3 fürdoszobát, és ideális többgenerációs együttélés, nagyobb családok vagy részleges bérbeadás céljából. A ház két különálló lakóegységre oszlik. A földszinti lakás jelenleg bérbe van adva, vonzó bérleti lehetőségeket kínálva. Az eredeti masszív szerkezetet egy KfW 40 szabvány szerint épített favázas bővítmény egészítette ki, ami első osztályú energiahatékonyságot eredményezett. A 2017-ben telepített padlófűtés szinte minden helyiségben kellemes meleget biztosít. Az elektromos és vízvezeték-rendszereket teljesen felújították, és megfelelnek a modern kényelmi és biztonsági előírásoknak. A felső emeleten megmaradt néhány eredeti dupla üvegezésű ablak, míg a felső és a tetőtéri szintek újonnan kialakított területein háromrétegű üvegezésű ablakok találhatók, amelyek hozzájárulnak a jobb hőszigeteléshez. Egy 7,5 kW-os fotovoltaikus rendszer és egy 9 kW-os akkumulátoros tárolóegység biztosítja az energiahatékony működést. A ház magas színvonalat kínál: a lakók három modern fürdoszobához férhetnek hozzá. A nagyméretű helyiségek rugalmas használatot tesznek lehetővé – legyen szó nappaliról, hálósobáról, irodáról vagy hobbiszobáról. További jellemzők közé tartozik a két kocsibeálló és a tágas dupla garázs, amely bőséges helyet biztosít járművek és egyéb célok számára. A nagy kert ideális a kikapcsolódásra és a kikapcsolódásra a szabadban. A felső emeleten található terasz és erkély csábít a kikapcsolódásra. Az ingatlant tovább gazdagítja egy teljes pince, amely további tárolóhelyet vagy hobbiszobákat biztosít, így kiemelve a kétlakásos ház kényelmét. Az épület átfogóan modernizáltnak nevezhető: A jelenlegi, 2017-ben felújított fűtési rendszer, az energiahatékony favázas szerkezet és a korszerűsített épületgépészet alacsony üzemeltetési költségeket és jövőbiztos lakhatást biztosít. Röviden, ez a kétlakásos ház a tágasság, a modern technológia és a fenntartható energiahatékonyság ritka kombinációját kínálja. A csendes, mégis kényelmes elhelyezkedés teszi teljessé a csomagot. Gyozdjön meg saját szemével az ingatlanban rejlő lehetőségekről. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot egy személyes megtekintésért. Kérésre 360 fokos panorámatúrán is megtekintheti az ingatlant – mindezt otthona kényelméből!

VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Részletes felszereltség

- Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet
- zwei abgeschlossene Wohnungen
- Heizung im Jahr 2017 erneuert (Umstellung auf Fußbodenheizung)
- teilweise noch 2-fach verglaste Fenster im Altbestand (OG)
- 3-fach verglaste Fenster beim An- und Aufbau OG und DG
- 7,5 kW PV-Anlage mit 9 kW Batteriespeicher
- KFW 40 Standard in Holzständerbauweise
- An- und Aufbau Holzständerbauweise
- Elektrik und Sanitär komplett neu
- Altbestand massive Bauweise
- zwei Carportstellplätze
- drei Badezimmer
- voll unterkellert
- großer Garten
- Doppelgarage
- Terrasse
- Balkon

VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Minden a helyszínrol

Die am Fluss Regen gelegene Stadt Roding ist die zweitgrößte Kommune im Landkreis Cham. Mit ca.11.500 Einwohnern ist Sie das Zentrum des westlichen Landkreises. Roding liegt rund 45 km nordöstlich von Regensburg im reizvollen vorderen Bayerischen Wald. Zahlreiche kleine und mittlere Gewerbe und Industriegebiete, Supermärkte und Ladengeschäfte verleihen der Stadt ihre Bedeutung.

weitere Angaben zur Infrastruktur:

- alle Infrastruktureinrichtungen befinden sich in nächster Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig bzw. mit dem Fahrrad zu erreichen
- erstklassige Verkehrsanbindung

VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 32.36 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25201126 - 93426 Roding

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com