

Runding

## Einfamilienhaus mit toller Aussicht in ruhiger Lage

*Codice oggetto: 26201018*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 360.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 239 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

-  A colpo d'occhio
-  La proprietà
-  Dati energetici
-  Una prima impressione
-  Tutto sulla posizione
-  Ulteriori informazioni
-  Partner di contatto

Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26201018
Superficie netta	ca. 239 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.09.2026
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	360.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	112.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.08.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



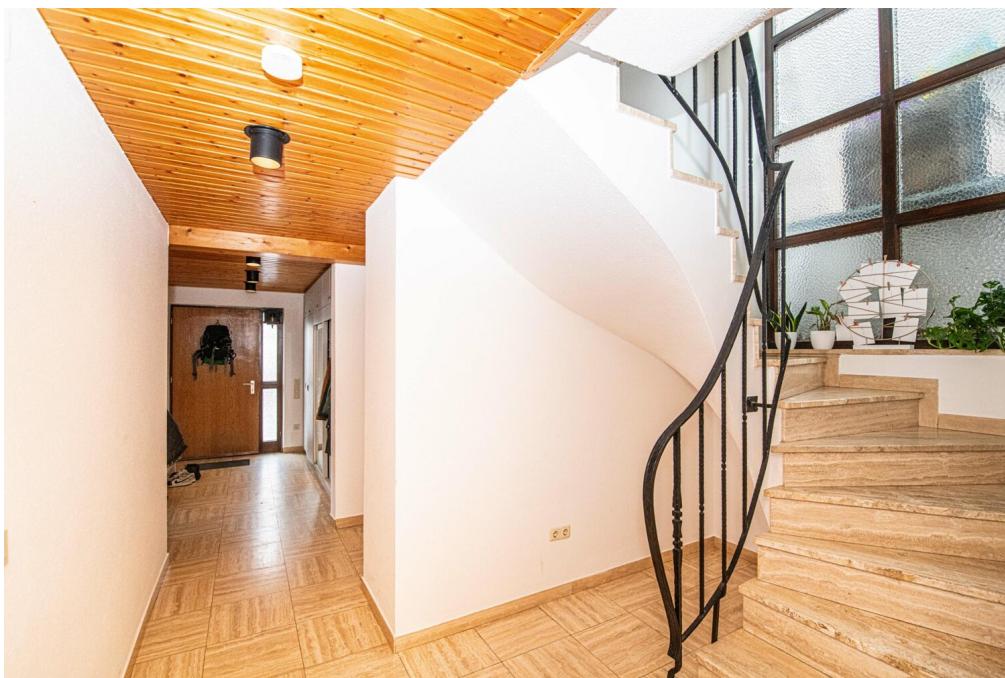
Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



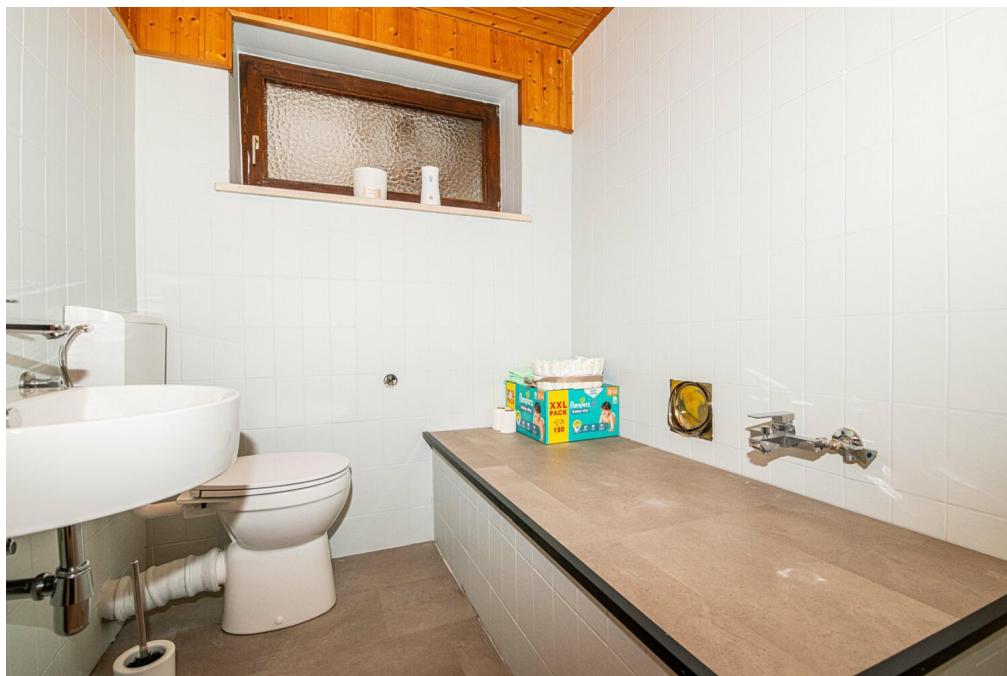
Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



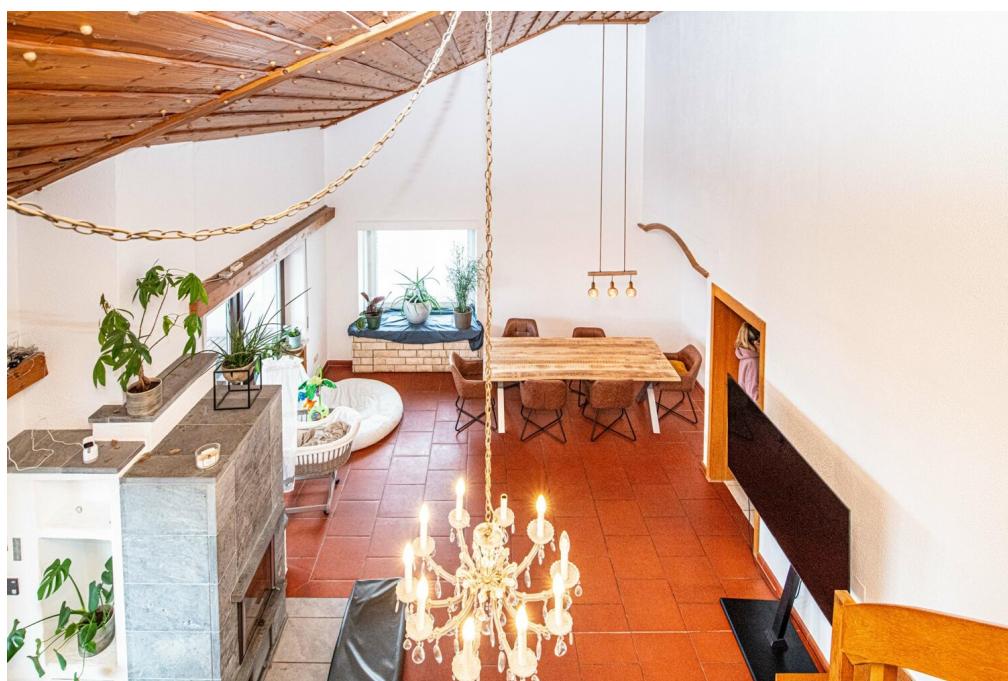
Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



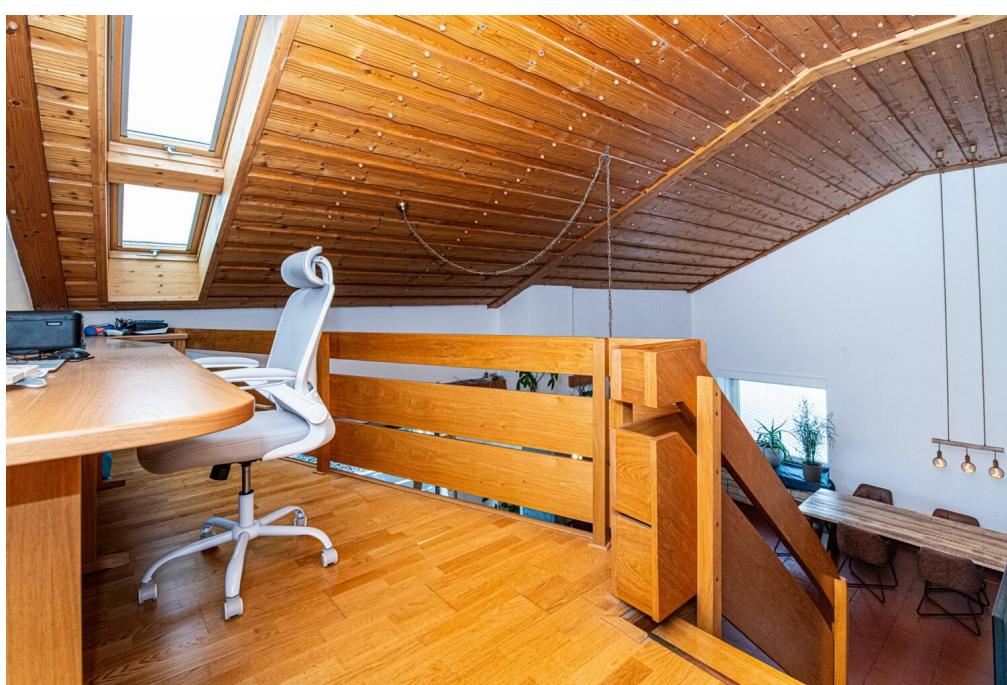
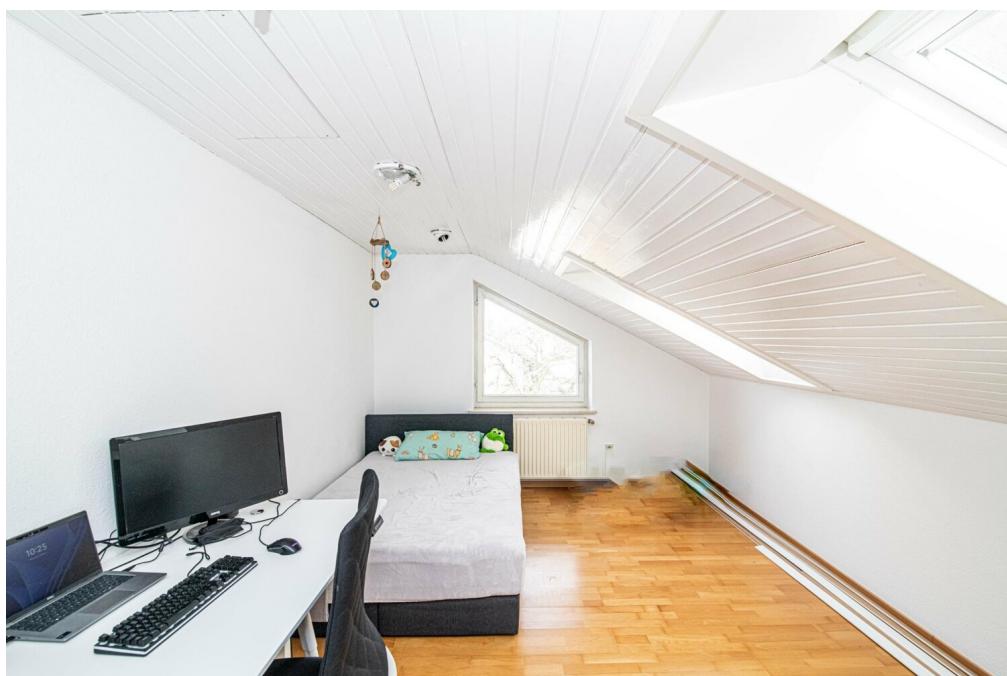
Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## La proprietà



Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 239 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von etwa 1.000 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer, bietet die Immobilie ausreichend Raum für verschiedenste Wohnansprüche.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde im Laufe der Jahre regelmäßig modernisiert. Die neue Ölheizung, die 2001 eingebaut wurde, sorgt für eine effiziente Beheizung des Gebäudes. Zusätzlich trägt die Zentralheizung zu einem angenehmen Wohnklima bei. Im Jahr 2005 wurde das Dach saniert, was sich sowohl positiv auf die Energieeffizienz als auch auf den Schutz des Gebäudes auswirkt.

Im Wohnzimmer ist der Raum bis oben offen gestaltet, was ein großzügiges Raumgefühl vermittelt und für eine besondere Atmosphäre sorgt. Hier befindet sich zudem ein Specksteinofen mit Heizungsunterstützung, der im Jahr 2016 installiert wurde. Dieser Ofen bietet behagliche Wärme und ist eine ökologische Ergänzung zur bestehenden Heiztechnik.

Im Zusammenhang mit der Pflege und Modernisierung des Außenbereichs wurde im Jahr 2020 eine neue Gartenmauer errichtet. Dadurch erhält das Grundstück neue Strukturen und eine klare Abgrenzung. Die Außenfläche mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> ist vielseitig nutzbar und ermöglicht verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenfreunde oder Familien mit Kindern.

Die insgesamt sechs Zimmer sind flexibel nutzbar und bieten potenziellen Käufern verschiedene Möglichkeiten der individuellen Raumaufteilung. Die fünf Schlafzimmer eignen sich ideal für größere Familien, bieten aber auch Platz für Arbeits- oder Gästezimmer. Die beiden Badezimmer erhöhen den Komfort für alle Bewohner und sorgen für entspannte Morgenroutinen.

Die Ausstattungsqualität entspricht dem Standard eines Hauses dieser Bauzeit und wurde kontinuierlich instand gehalten. Das gepflegte Erscheinungsbild und die technischen Modernisierungen gewährleisten solide Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen.

Dieses Einfamilienhaus ist fertiggestellt und bietet somit eine sofortige

Nutzungsmöglichkeit für die neuen Eigentümer. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, großzügigem Raumangebot und moderner technischer Ausstattung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Option für alle, die langfristig ein Haus mit viel Platz suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen das Immobilienbüro gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Immobilie näher kennenzulernen und lassen Sie sich vor Ort von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugen.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.

Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Runding ist eine dörflich geprägte Gemeinde mit einer sehr guten Infrastruktur und einer Einwohnerzahl von ca. 2300 Personen. Auf dem 545 Meter hohen Schlossberg befindet sich das Wahrzeichen der Gemeinde, die Burgruine Runding. Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des Naturparks "Oberer Bayerischer Wald" und wird im südlichen Bereich der Gemeinde vom Regenfluß tangiert. Runding liegt zwischen Bad Kötzting und Cham.

Die Gemeinde Runding hat Ihnen viel zu bieten:

- Sportanlage (Tennisplatz, Fußballplatz, Stockschießen)
  - Breitband Internet verfügbar
  - Grundschule, Kindergarten
  - Bäcker, Metzger
  - Geldautomat
  - Supermarkt
  - Pizzeria
- und vieles mehr!

Die Kreisstadt Cham liegt nur ca. 10km entfernt und ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Hier finden Sie alles, was Sie fürs Leben benötigen. Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Industriefirmen, Ärzte und vieles mehr ist hier vorhanden.

Entfernungen:

- Cham: 10 km
- Bad Kötzting: 8 km
- Regensburg: 70km

Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 112.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26201018 - 93486 Runding

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)