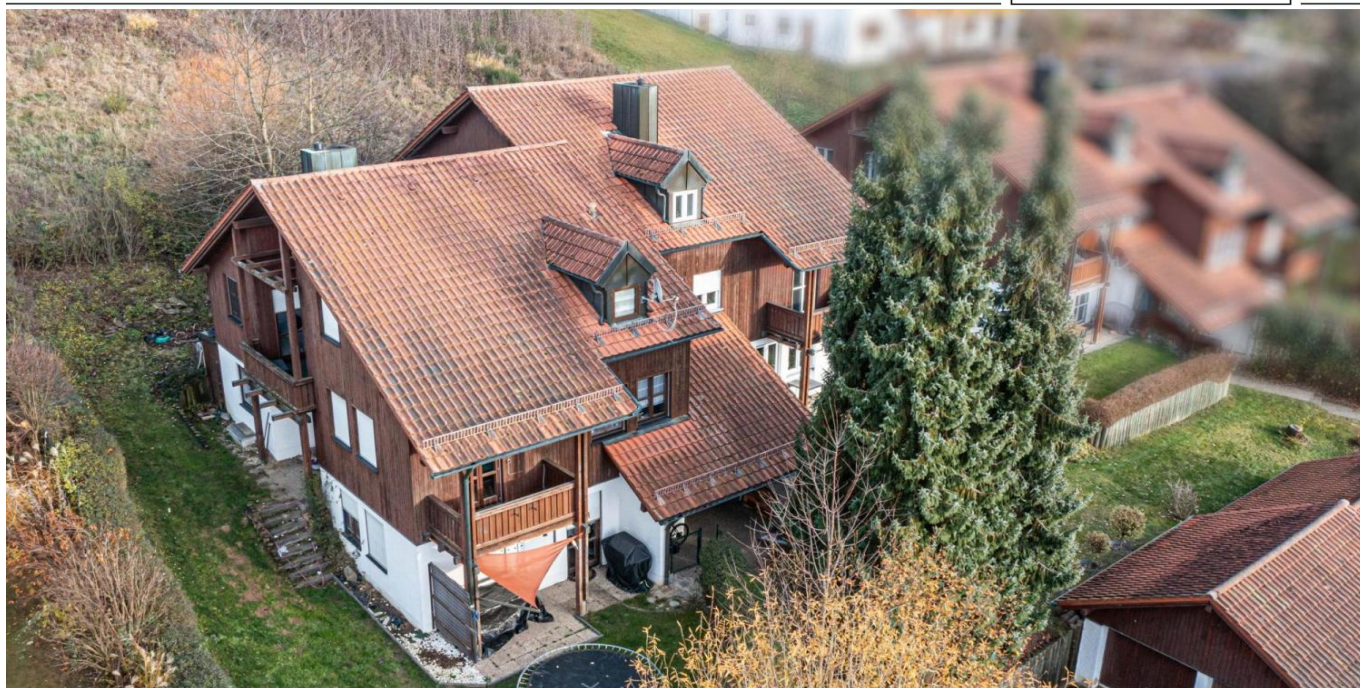


Runding

## Due spaziose case bifamiliari, ideali per investitori o come soluzione abitativa multigenerazionale!

Codice oggetto: 25201096



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

PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 233,54 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 954 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25201096 - 93486 Runding

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

Codice oggetto: 25201096 - 93486 Runding

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25201096                  |
| Superficie netta    | ca. 233,54 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 12                        |
| Camere da letto     | 8                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1983                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage                |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 280.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2015                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 51 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Balcone                                      |

Codice oggetto: 25201096 - 93486 Runding

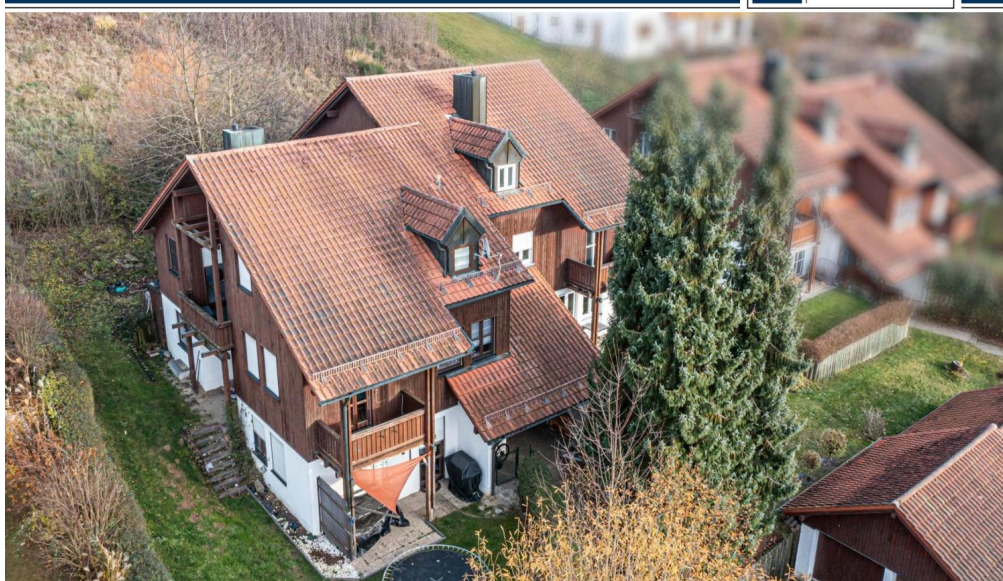
## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 105.20 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.11.2035           | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2015                                |



Codice oggetto: 25201096 - 93486 Runding

## La proprietà



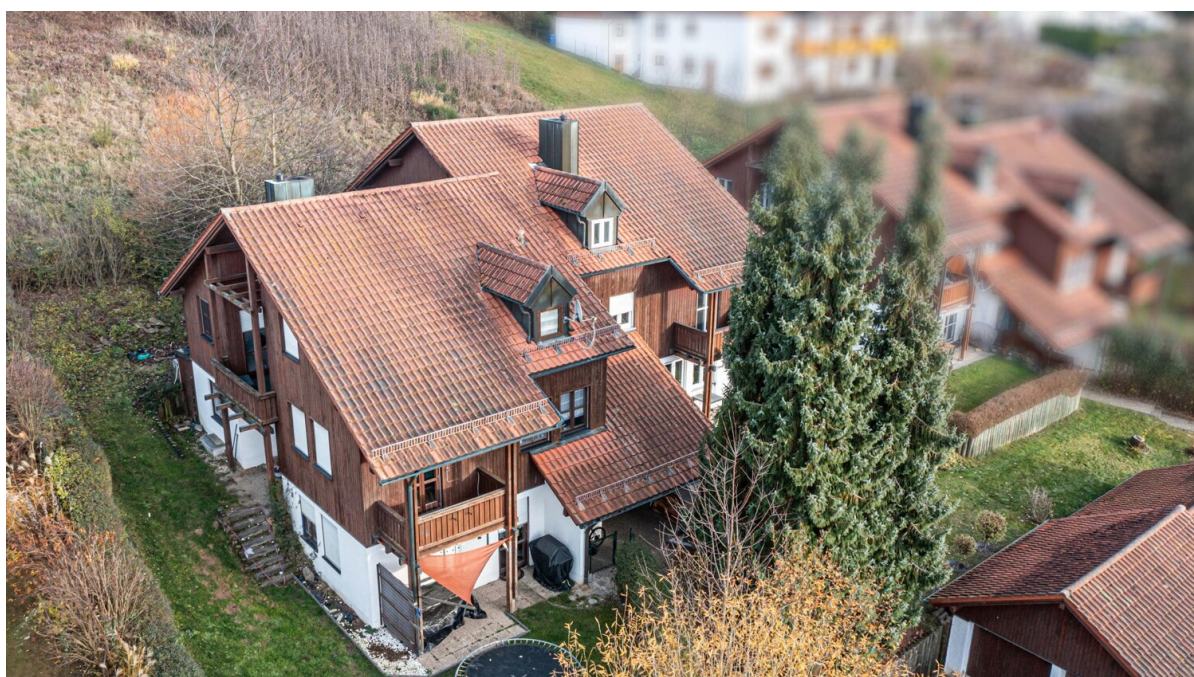
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Codice oggetto: 25201096 - 93486 Runding

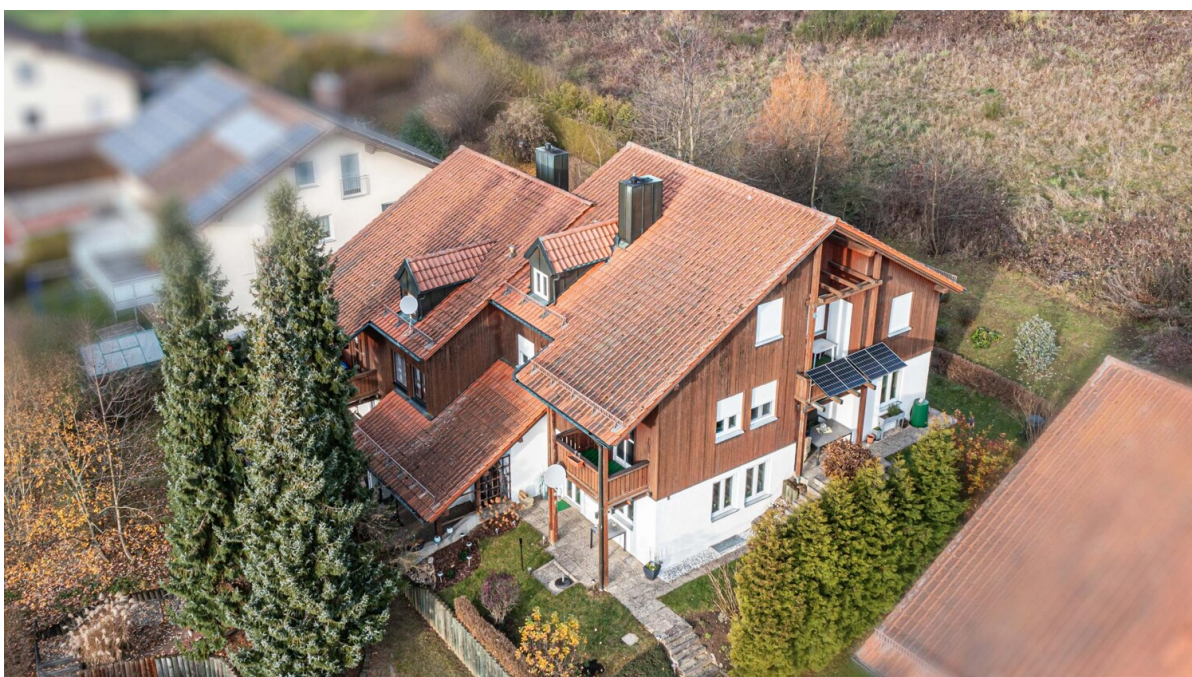
## La proprietà





Codice oggetto: 25201096 - 93486 Runding

## La proprietà





Codice oggetto: 25201096 - 93486 Runding

## La proprietà





Codice oggetto: 25201096 - 93486 Runding

## La proprietà



Codice oggetto: 25201096 - 93486 Runding

## Una prima impressione

Benvenuti in questa proprietà versatile: avete la rara opportunità di acquistare due case bifamiliari adiacenti su un generoso terreno di circa 954 m<sup>2</sup>. Con una superficie abitabile totale di circa 233,54 m<sup>2</sup>, le due unità sono particolarmente adatte per soluzioni abitative multigenerazionali per famiglie numerose, oppure è possibile continuare ad affittarle, parzialmente o completamente. Entrambe le case bifamiliari hanno ingressi indipendenti e possono essere abitate in modo indipendente. La superficie abitabile di ciascuna metà si estende su più piani. La disposizione è funzionale, consentendo una varietà di concetti abitativi. La casa si presenta come aperta e accogliente. Le due unità sono identiche nel design e offrono ciascuna quattro camere da letto, un bagno, un ampio soggiorno con accesso alla terrazza o al giardino, uno studio più piccolo o una camera per gli ospiti e una cucina con sala da pranzo adiacente. Durante l'ultimo ammodernamento del 2015, è stata prestata particolare attenzione all'efficienza energetica. Tutte le finestre e le porte sul lato destro della casa bifamiliare sono state sostituite, il che non solo riduce il consumo energetico, ma migliora anche il clima interno. Inoltre, un moderno impianto di riscaldamento centralizzato dello stesso anno garantisce temperature confortevoli e un riscaldamento efficiente per entrambe le metà della casa. Gli infissi e gli accessori soddisfano i requisiti standard, fornendo una solida base per le vostre idee di interior design personali. Due garage completano la proprietà e offrono un parcheggio coperto per due veicoli direttamente a casa. L'ampio terreno offre potenziale per il giardinaggio o la creazione di aree gioco e ricreative. Anche aree giardino condivise o separate possono essere facilmente progettate qui. La posizione della proprietà offre un ambiente abitativo piacevole con infrastrutture ben bilanciate: negozi, scuole e collegamenti con i mezzi pubblici sono tutti raggiungibili in pochi minuti. Il comodo accesso alla rete di trasporto regionale rende la posizione attraente sia per i pendolari che per le famiglie. Cogliete l'occasione per conoscere questa interessante casa bifamiliare in un quartiere consolidato. Un appuntamento per la visita vi permetterà di avere una visione completa degli ambienti e del terreno. Attendiamo con impazienza la vostra richiesta e saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni.



Codice oggetto: 25201096 - 93486 Runding

## Dettagli dei servizi

2 Garagen

2 Doppelhaushälften

beide Hälften sind derzeit an langjährige, solide Mieter vermietet, jährliche Miete ca.  
16.000 Euro

Codice oggetto: 25201096 - 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 Kötzing 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 Kötzing: 8 km
- Regensburg: 70km



Codice oggetto: 25201096 - 93486 Runding

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Codice oggetto: 25201096 - 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)