

Roding / Mitterdorf

Casa moderna in un'ottima posizione

Codice oggetto: 25201098



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 520.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133,6 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 596 m²

Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

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

Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25201098
Superficie netta	ca. 133,6 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	520.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 45 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	23.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	65.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La proprietà



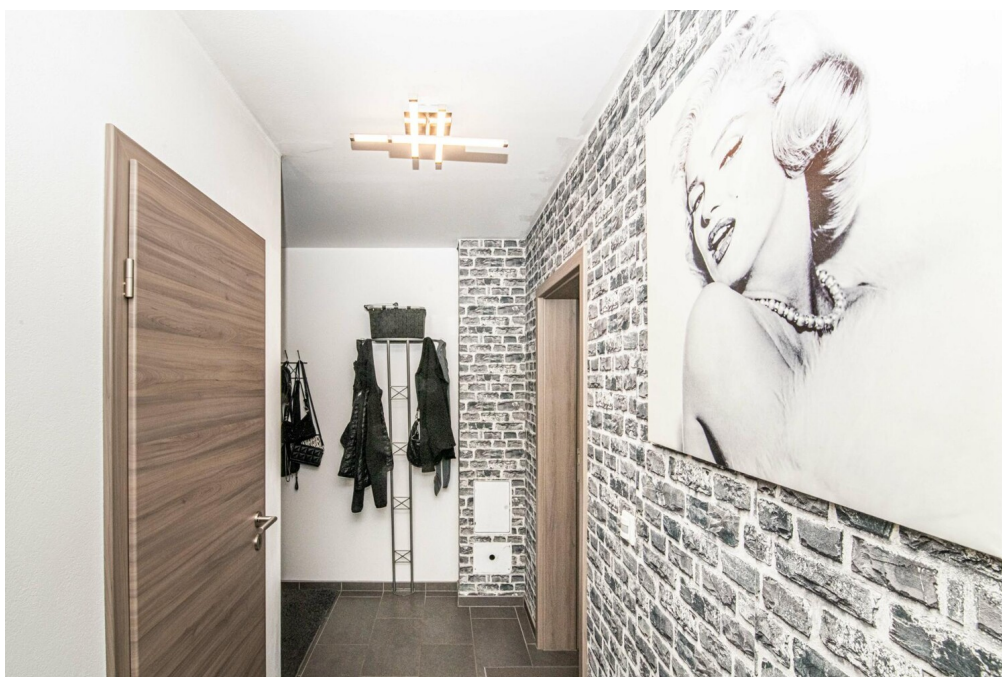
Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La proprietà



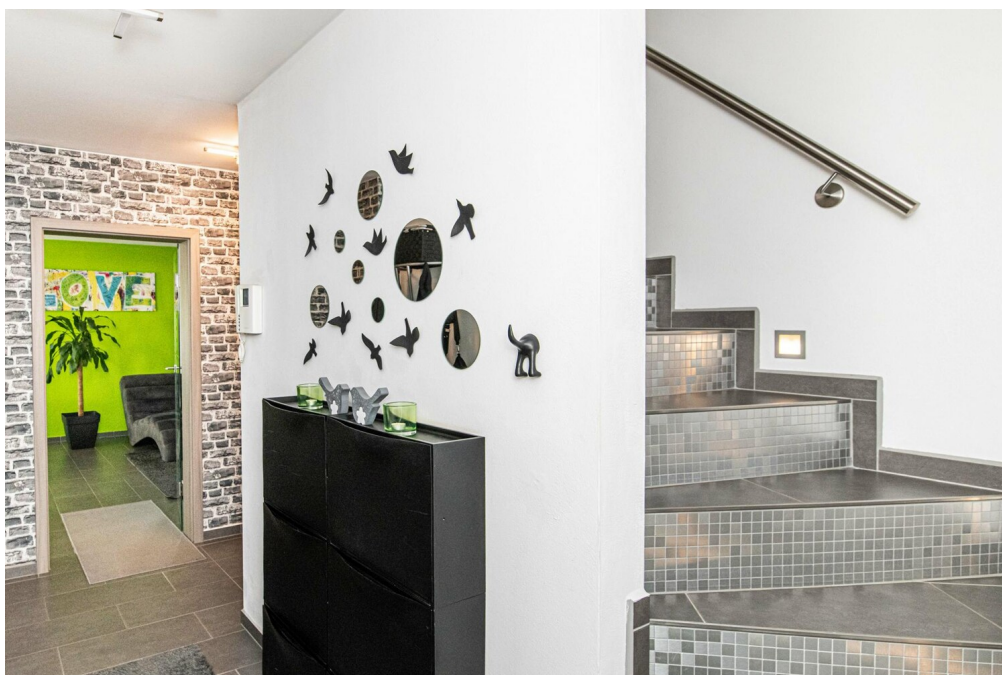
Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La proprietà



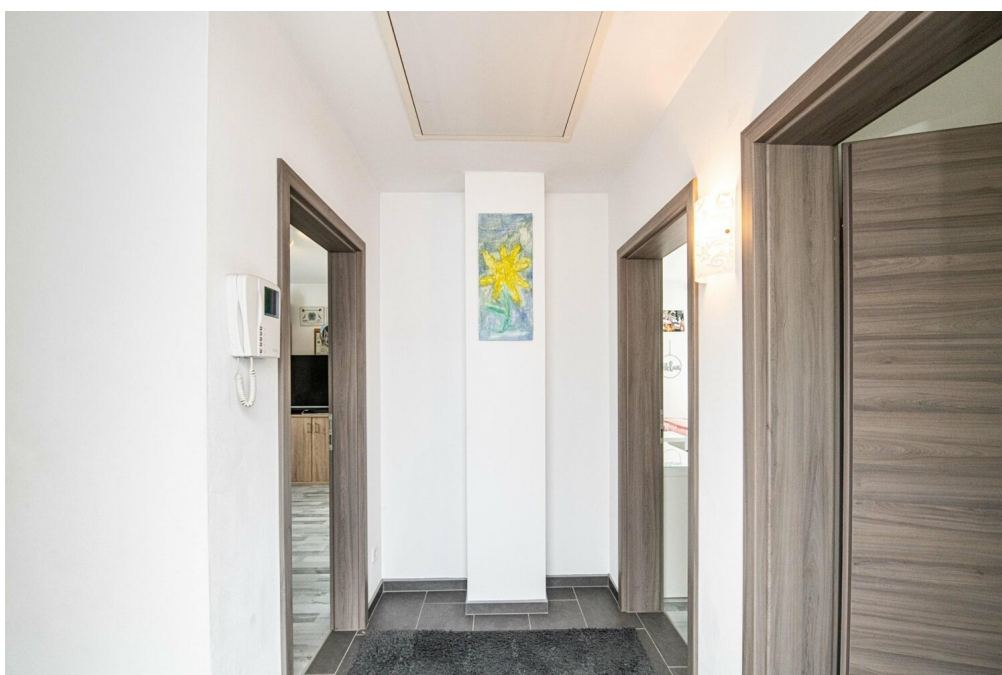
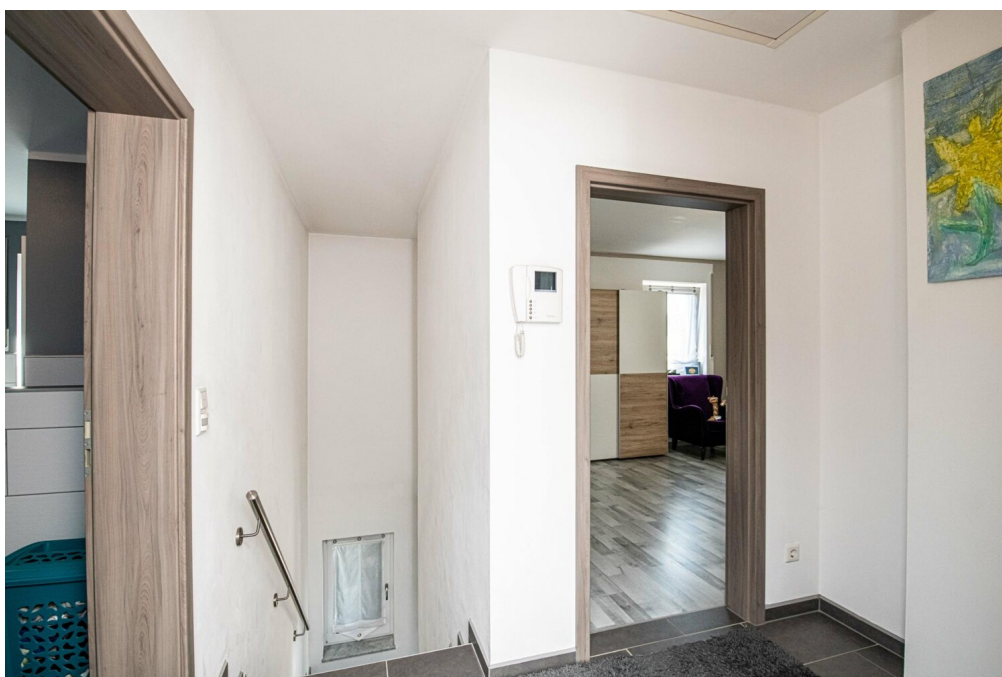
Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La proprietà



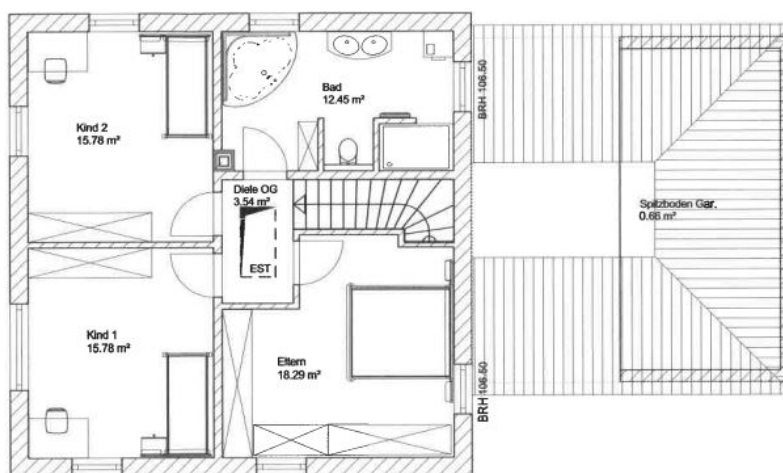
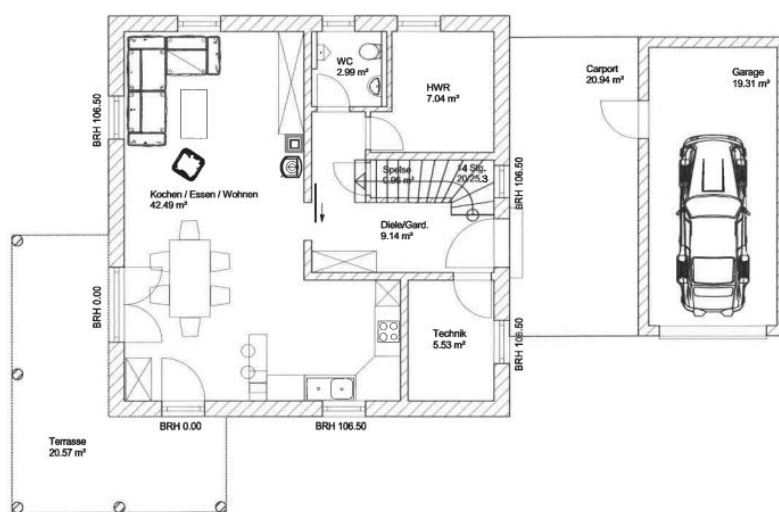
Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

Una prima impressione

Benvenuti in questa graziosa casa indipendente, costruita nel 2014 su un terreno di circa 596 m². Con una superficie abitabile di circa 134 m², questa proprietà offre ampio spazio per famiglie o coppie che apprezzano gli spazi ampi e una disposizione ben progettata. Sono disponibili quattro locali in totale, tra cui tre camere da letto e un'ampia zona giorno/pranzo/cucina open space di circa 42 m². Entrando in casa, si viene accolti da un ampio ingresso, da cui una porta a vetri conduce alla zona giorno/pranzo open space con cucina. Quest'area è ulteriormente valorizzata da una stufa a legna, che promette un calore accogliente, soprattutto nelle giornate più fresche. La sofisticata cucina componibile è aperta sulla zona pranzo e soggiorno. È dotata di elettrodomestici di alta qualità, ampio piano di lavoro e spazio di stoccaggio, e un piccolo bancone per la colazione con due sgabelli per una colazione veloce: un vero e proprio fulcro per cucinare insieme e godersi serate conviviali. Su questo piano si trovano una lavanderia e un locale tecnico separato, oltre a un bagno per gli ospiti. Al piano superiore, tre camere da letto ben proporzionate offrono una varietà di utilizzi: come rifugio, cameretta per bambini o ufficio. Il bagno è spazioso e dispone di doppio lavabo, vasca angolare, doccia e WC. Un punto forte è l'area esterna: il giardino a bassa manutenzione invita a rilassarsi nella natura, a godersi grigliate conviviali o a fare un tuffo rinfrescante nella piscina riscaldata nelle calde giornate estive. Un impianto solare sul balcone consente la produzione di energia ecologica e riduce i costi di gestione. Anche gli amanti del giardinaggio e del fai da te sono stati presi in considerazione: una casetta da giardino dietro il posto auto coperto offre ulteriore spazio per riporre attrezzi da giardino e biciclette. La tecnologia dell'edificio vanta una combinazione avanzata di un sistema di riscaldamento centralizzato a gas con riscaldamento a pavimento e un impianto solare termico sul tetto. Ciò garantisce un approvvigionamento sostenibile di calore e acqua calda, integrato dalla stufa a legna nella zona giorno. Gli impianti e gli accessori soddisfano gli standard contemporanei, promettendo un ambiente abitativo confortevole. In sintesi, questa casa offre una combinazione vincente di comfort abitativo, una disposizione funzionale e tecnologia moderna. Con la sua piscina esterna riscaldata, la cucina attrezzata di alta qualità e i sistemi a risparmio energetico, è perfettamente attrezzata per la vita contemporanea. Siete invitati a farvi un'idea iniziale con un tour virtuale. Contattateci: siamo a vostra disposizione per ulteriori informazioni o per organizzare una visita personalizzata. Su richiesta, potete visionare la proprietà in anticipo tramite un tour panoramico a 360 gradi, il tutto comodamente da casa vostra!

Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

Dettagli dei servizi

- Gegensprechanlage mit Video im EG und OG
- Geräteschuppen hinter dem Carport
- Staufläche unterhalb der Treppe
- Solarthermie auf dem Dach
- hochwertige Einbauküche
- pflegeleichter Garten
- beheizter Außenpool
- Gaszentralheizung
- Balkonkraftwerk
- offenes Wohnen
- Schwedenofen

Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

Tutto sulla posizione

Die am Fluss Regen gelegene Stadt Roding ist die zweitgrößte Kommune im Landkreis Cham.

Mit ca. 12.500 Einwohnern ist sie das Zentrum des westlichen Landkreises, liegt im Naturpark Oberer Bayerischer Wald und macht Roding somit zu einer landschaftlich reizvollen Stadt für Bewohner, Besucher und Touristen. Zahlreiche kleine und mittlere Gewerbe und Industriegebiete, Supermärkte und Ladengeschäfte verleihen der Stadt ebenso ihre Bedeutung wie der seit 1958 bestehende Standort der Bundeswehr (Arnulf-Kaserne).

Die Immobilie liegt im Ortsteil Mitterdorf und verfügt über eine sehr gute Anbindung an die B16 und B20.

Entfernungen:

- Cham ca. 19 km
- Schwandorf ca. 43 km
- Straubing ca. 44 km
- Regensburg ca. 50 km

Codice oggetto: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 65.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com