

Roding

Esperienza di vita moderna - Spaziosa casa bifamiliare - Piano terra affittato

Codice oggetto: 25201126



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 769.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 351 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.073 m²

Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

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

Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25201126
Superficie netta	ca. 351 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	9
Bagni	3
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	769.900 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	32.36 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.09.2033	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



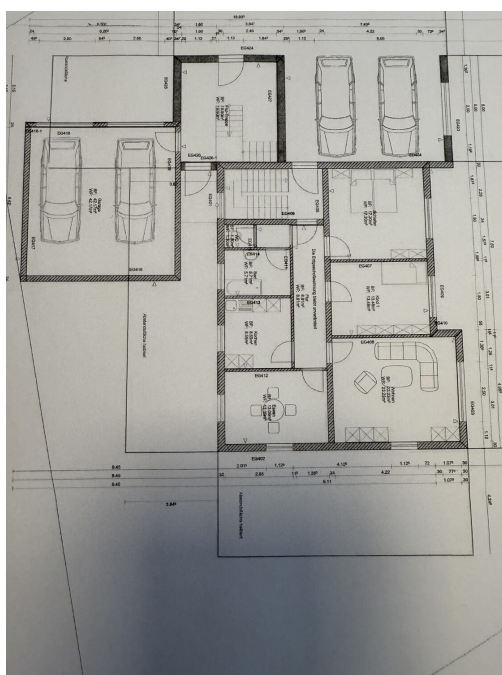
Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



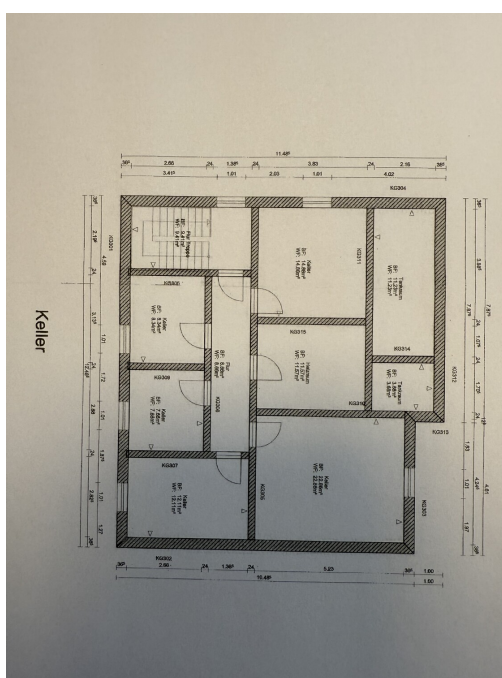
Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

Una prima impressione

Benvenuti a questa eccezionale opportunità: in vendita una casa bifamiliare ristrutturata con una generosa superficie abitabile di circa 351 m² su un terreno di circa 1.073 m². Costruita nel 1968, la casa è stata ampiamente ristrutturata nel 2019 e coniuga sapientemente il fascino di una costruzione solida con i vantaggi dell'efficienza energetica moderna e di comfort di lusso. La proprietà offre un totale di 12 locali, tra cui 9 camere da letto e 3 bagni, ed è ideale per una vita multigenerazionale, famiglie numerose o per un affitto parziale. La casa è divisa in due unità abitative separate. L'appartamento al piano terra è attualmente affittato, offrendo interessanti possibilità di affitto. La solida struttura originale è stata completata da un ampliamento con struttura in legno costruito secondo gli standard KfW 40, con conseguente efficienza energetica di prima classe. Il riscaldamento a pavimento, installato nel 2017, garantisce un calore confortevole in quasi tutti gli ambienti. Gli impianti elettrico e idraulico sono stati completamente rinnovati e soddisfano i moderni standard di comfort e sicurezza. Il piano superiore conserva alcune delle finestre originali con doppi vetri, mentre le aree di nuova progettazione al piano superiore e alla mansarda sono dotate di finestre con tripli vetri, che contribuiscono a migliorare l'isolamento termico. È installato un impianto fotovoltaico da 7,5 kW con un'unità di accumulo a batteria da 9 kW, che garantisce un funzionamento efficiente dal punto di vista energetico. La casa offre un elevato standard abitativo: i residenti hanno accesso a tre bagni moderni. Le ampie dimensioni degli ambienti consentono un utilizzo flessibile, che si tratti di soggiorno, camera da letto, ufficio o sala hobby. Ulteriori caratteristiche includono due posti auto coperti e un ampio garage doppio, che offrono ampio spazio per veicoli e altri usi. L'ampio giardino è ideale per il tempo libero e il relax all'aperto. Una terrazza e un balcone al piano superiore invitano a soffermarsi e rilassarsi. La proprietà è ulteriormente impreziosita da un seminterrato completo, che offre ulteriore spazio di stoccaggio o sale hobby, sottolineando così il comfort di questa casa bifamiliare. L'edificio può essere descritto come completamente rimodernato: l'attuale impianto di riscaldamento, rinnovato nel 2017, la struttura in legno a risparmio energetico e gli impianti aggiornati garantiscono bassi costi di gestione e un'abitazione a prova di futuro. In breve, questa casa bifamiliare offre una rara combinazione di spaziosità, tecnologia moderna ed efficienza energetica sostenibile. La posizione tranquilla ma comoda completa il pacchetto. Scoprite di persona le possibilità offerte da questa proprietà. Contattateci per fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Su richiesta, potrete ammirare l'immobile in anteprima con un tour panoramico a 360 gradi, il tutto comodamente da casa vostra!

Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25201126 - 93426 Roding

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