

Roding / Neubäu

# Großes Zweifamilienhaus in Neubäu am See

Número da propriedade: 23201081



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

PREÇO DE COMPRA: 319.000 EUR • ÁREA: ca. 222 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 827 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## Numa vista geral

Número da propriedade	23201081	Preço de compra	319.000 EUR
Área	ca. 222 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2011
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1920		
Tipo de estacionamento	3 x Garagem		

Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	140.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.12.2033	Classificação energética	E

Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel



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



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

Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel



Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel



Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel





Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel



Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel



Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel



Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel



Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel



Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel



Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel



Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel





Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel



Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel



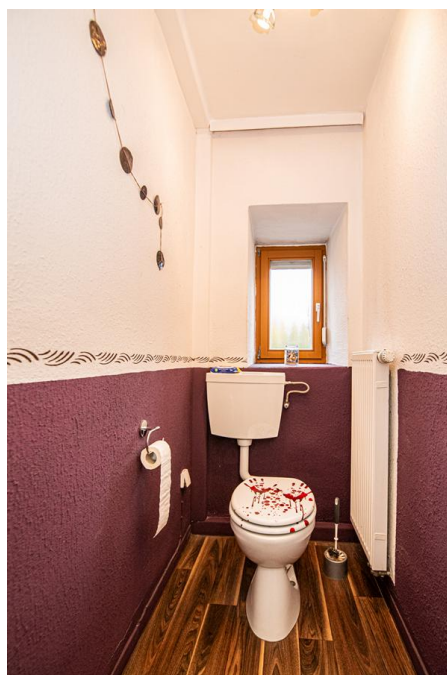
Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel



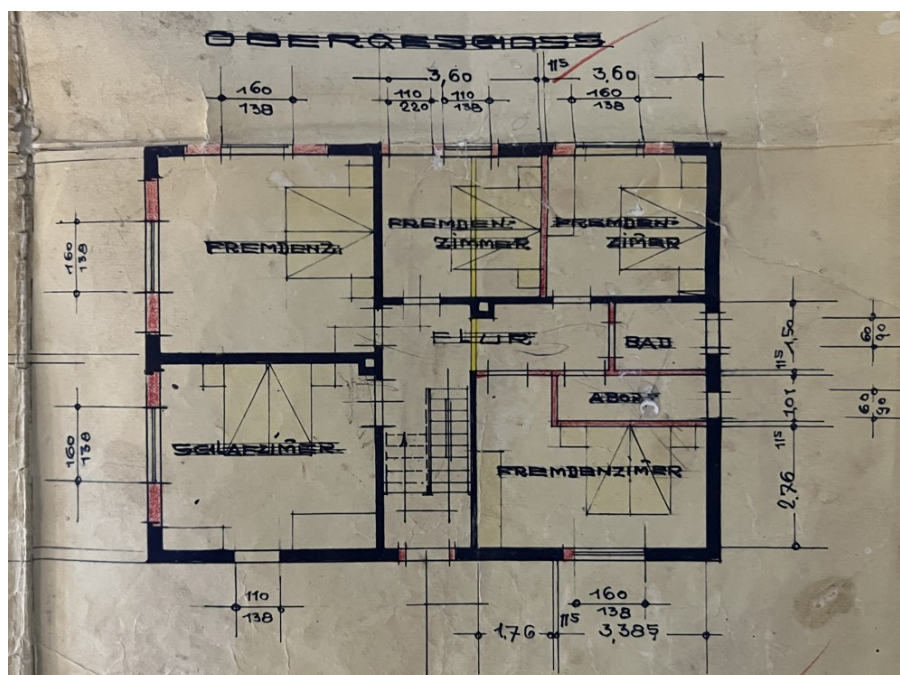
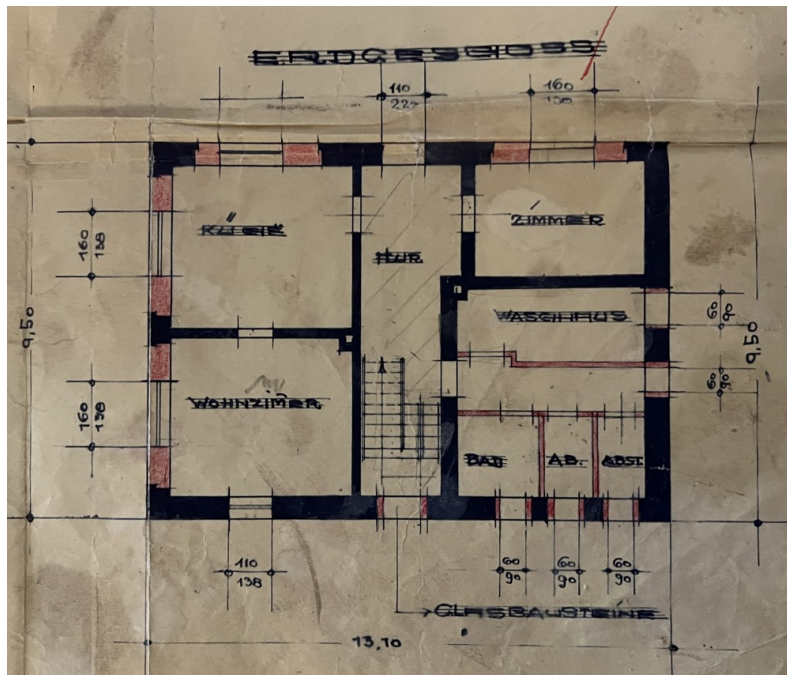
Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel



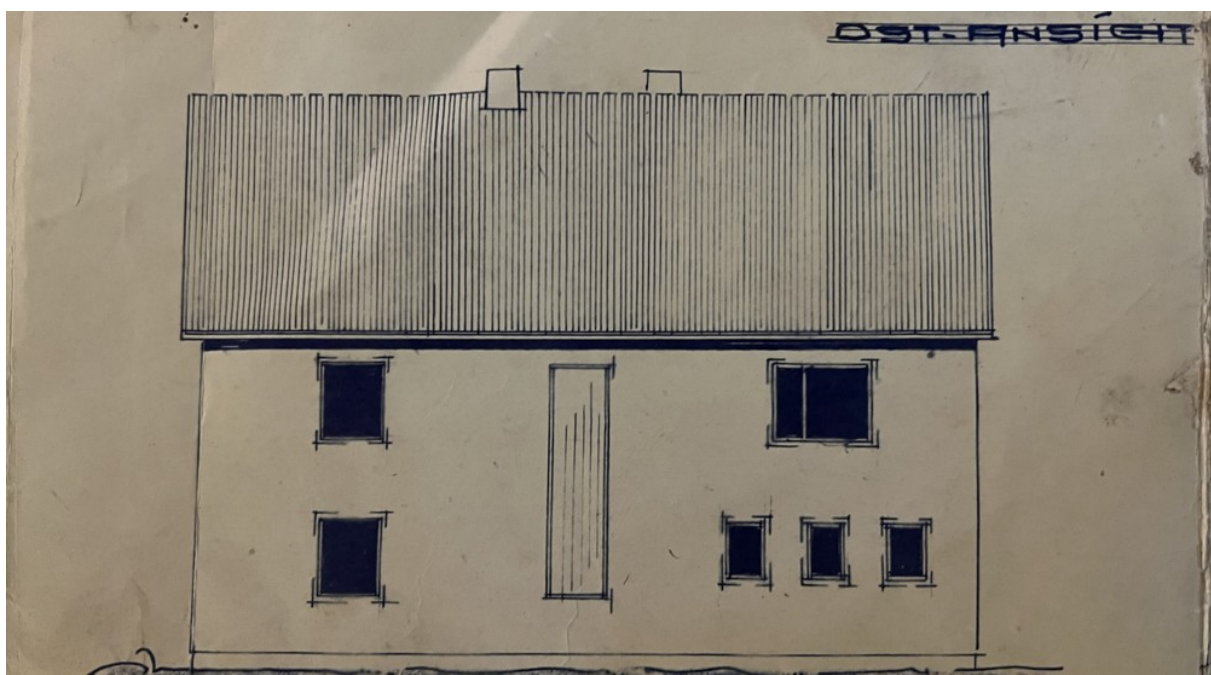
Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel



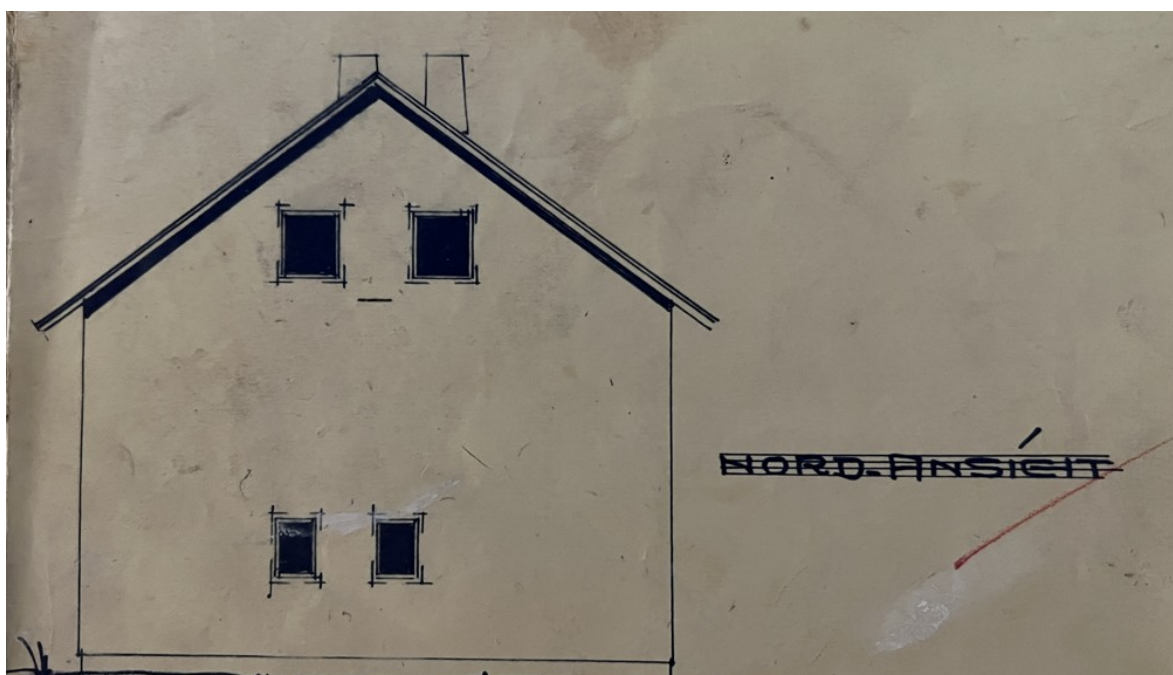
Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel



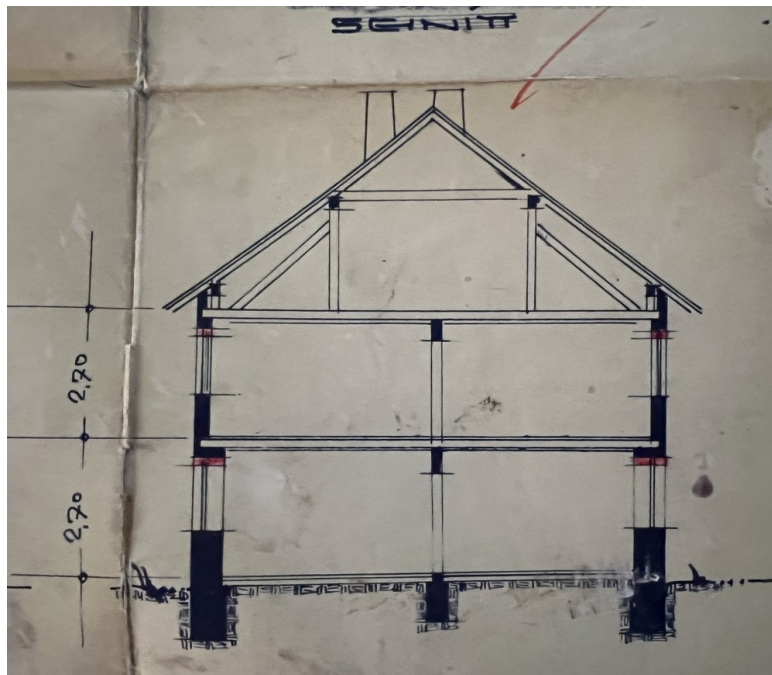
Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel



Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## O imóvel





Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein saniertes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1920 in toller Lage, in der Nähe des Neubäuer Sees. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 827 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über insgesamt sieben Zimmer, die sich auf drei Etagen verteilen. Es gibt zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, die sich ideal für eine Familie eignen. Zudem bieten ein Balkone und Terrassen eine wunderbare Möglichkeit, den Garten und die Umgebung zu genießen. Das Haus wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert. Im Jahr 1980 wurde die Elektrik erneuert, 1996 wurden neue Fenster eingebaut und die Heizungsanlage wurde 1999 ausgetauscht. Im Jahr 2005 erfolgte die Erneuerung der Wasserleitung und 2008 wurde das Dach renoviert. Zuletzt wurden 2011 die Türen erneuert. Die Lage des Hauses ist besonders attraktiv. Der Neubäuer See liegt in unmittelbarer Nähe und lädt zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Zudem bietet die Umgebung eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für einen schönen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Auch die Gestaltung nach eigenen Vorstellungen ist möglich. Insgesamt präsentiert sich die sanierte Immobilie in einer reizvollen Lage mit großzügigem Grundstück und guter Ausstattung. Die Immobilie bietet genügend Platz für eine Familie und besticht durch ihren guten Zustand und die moderne Ausstattung. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie steht im Erholungsgebiet in Neubäu am See das mit rund 950 Einwohnern ca. zehn Kilometer entfernt von der am Fluss Regen gelegene Stadt Roding liegt, dies 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. Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf finden Sie vor Ort. Kindergärten, Schulen sowie ein Krankenhaus sind ebenfalls vorhanden. Mit von entscheidender Bedeutung ist die schnelle Verkehrsanbindungen zur B 85 Schwandorf - Cham - Furth im Wald und die B 16 nach Regensburg.

Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 140.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 23201081 - 93426 Roding / Neubäu

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Aschenbrenner

---

Alrunastraße 9 Cham  
E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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