

Roding

# Sehr gepflegtes Zweifamilienhaus mit Doppelgarage in zentraler Lage

Objektnummer: 24201063



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

KAUFPREIS: 369.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 520 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Auf einen Blick

|               |                           |             |   |
|---------------|---------------------------|-------------|---|
| Objektnummer  | 24201063                  | Kaufpreis   | 369.900 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 165,45 m <sup>2</sup> | Haus        | Zweifamilienhaus  |
| Dachform      | Satteldach                | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         | Bauweise    | Massiv  |
| Zimmer        | 6                         | Nutzfläche  | ca. 97 m <sup>2</sup>   |
| Schlafzimmer  | 4                         | Ausstattung | Terrasse, Einbauküche, Balkon   |
| Badezimmer    | 2                         |             |   |
| Baujahr       | 1968                      |             |   |
| Stellplatz    | 2 x Garage                |             |   |

Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                            |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch     | 84.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.08.2034     | Energie-Effizienzklasse | C                          |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                            |

Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Die Immobilie



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



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



Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding**

## Ein erster Eindruck

Das überaus gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1968 bietet zwei abgeschlossene Wohnungen, die ideal für Familien oder als Investitionsobjekt geeignet sind. Über das Treppenhaus erreichen sie jeweils die separaten Eingänge, was Privatsphäre für die Bewohner gewährleistet. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, davon vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, die auf zwei abgeschlossene Wohnungen verteilt sind. Jede Einheit bietet ausreichend Platz für eine komfortable und familiengerechte Wohnsituation. Beide Wohneinheiten verfügen über einen eigenen Balkon mit herrlichem Ausblick über den Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die gesamte Immobilie wird durch eine neue Zentralheizung mit Erdgas beheizt, was für ein behagliches Wohnklima sorgt. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum sowie Platz für weitere Nutzungsmöglichkeiten. Des Weiteren gehört eine geräumige Doppelgarage zum Objekt, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien oder Anleger, die auf der Suche nach einem soliden Wohnhaus sind. Durch die Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten ist eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder zur eigenen Nutzung möglich. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns sehr über eine persönliche Kontaktaufnahme.



Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Ausstattung und Details

- Gasheizung neu
- voll unterkellert
- Doppelgarage mit neuen Toren
- zwei abgeschlossene Wohnungen

**Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding**

## Alles zum Standort

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. 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. Gerade für junge Familien ist Roding ein idealer Ort zum Leben und Wohnen mit einem verlässlichen sozialen Umfeld. Für die Jüngsten steht ein umfassendes Betreuungsangebot zur Verfügung. Grund- und Mittelschule sowie die Realschule und die staatliche Berufsschule sind vor Ort, in Cham und Nittenau befinden sich mehrere Gymnasien und auch die Universität Regensburg ist nicht weit. Die ärztliche Versorgung ist durch eine gute Auswahl an Arztpraxen mit verschiedenen Schwerpunkten gegeben.

Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 84.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



Objektnummer: 24201063 - 93426 Roding

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)