

Roding

Einfamilienhaus in zentrumsnaher Wohngegend

Objektnummer: 25201004



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104,24 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 390 m²

Objektnummer: 25201004 - 93426 Roding

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

Objektnummer: 25201004 - 93426 Roding

Auf einen Blick

Objektnummer	25201004	Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnfläche	ca. 104,24 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1974		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage		

Objektnummer: 25201004 - 93426 Roding

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	111.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	30.01.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 25201004 - 93426 Roding

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 25201004 - 93426 Roding

Die Immobilie



Objektnummer: 25201004 - 93426 Roding

Die Immobilie



Objektnummer: 25201004 - 93426 Roding

Die Immobilie



Objektnummer: 25201004 - 93426 Roding

Die Immobilie



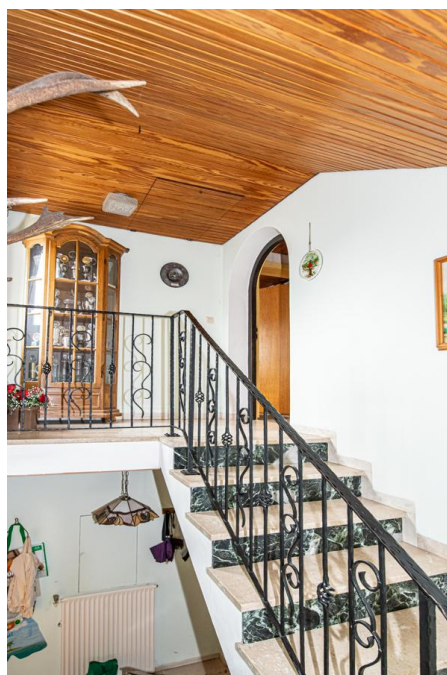
Objektnummer: 25201004 - 93426 Roding

Die Immobilie



Objektnummer: 25201004 - 93426 Roding

Die Immobilie



Objektnummer: 25201004 - 93426 Roding

Die Immobilie



Objektnummer: 25201004 - 93426 Roding

Die Immobilie



Objektnummer: 25201004 - 93426 Roding

Die Immobilie



Objektnummer: 25201004 - 93426 Roding

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das 1974 auf einem 390 m² großen Grundstück errichtet wurde. Dieses Haus wurde in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert und verbindet solide Bauweise mit praktischer Ausstattung. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassen eine komplette Dachsanierung, eine neue Außendämmung sowie den Austausch der Fenster, wodurch eine zeitgemäße Energieeffizienz erreicht wird. Zudem wurde die Heizungsanlage 2021 erneuert und durch eine moderne Zentralheizung ersetzt. Das Haus bietet auf zwei Etagen eine großzügige Wohn- und Nutzfläche, die sich auf insgesamt sechs Zimmer verteilt. Davon dienen vier Räume als Schlafzimmer und bieten ausreichend Platz für eine Familie oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Badezimmer gewährleisten Komfort und Funktionalität für alle Bewohner. Der Eingangsbereich des Hauses führt über eine kleine, überdachte Terrasse ins Innere. Eine Marmortreppe verbindet die Wohnbereiche miteinander und verleiht dem Haus eine zeitlose Eleganz. Die Immobilie ist komplett unterkellert und verfügt zudem über einen überdachten Stellplatz sowie eine Garage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder andere Utensilien bieten. Besonders praktisch: Ein Nebenraum mit direktem Zugang zum Garten bietet zusätzlichen Stauraum oder kann als Hobbyraum genutzt werden. Das Einfamilienhaus verbindet durch die umfassende Modernisierung die Vorteile einer soliden, älteren Bauweise mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Lage ist familienfreundlich und bietet durch die Grundstücksgröße genügend Freiraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es im Garten oder im Außenbereich rund um das Haus. Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese Immobilie könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein.

Objektnummer: 25201004 - 93426 Roding

Ausstattung und Details

- 1 Garage
- Dach saniert
- neue Fenster
- Marmortreppe
- Außendämmung
- komplett unterkellert
- überdachter Stellplatz
- Heizung 2021 erneuert
- Nebenraum mit Zugang zum Garten
- kleine überdachte Terrasse vor dem Eingang

Objektnummer: 25201004 - 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: 25201004 - 93426 Roding

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 111.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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 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: 25201004 - 93426 Roding

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

Alrunastraße 9 Cham
E-Mail: cham@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com