

Roding

## Einfamilienhaus in zentrumsnaher Wohngegend

????????? ??????????: 25201004

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 285.000 EUR • ??????????: ca. 104,24 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ?????: 390 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25201004 - 93426 Roding

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25201004 - 93426 Roding

?? ??? ??????

???????? ??????????	25201004	????? ???????	285.000 EUR
????????????	ca. 104,24 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ??? ????????????	4	??????????	?????????
????????????	2	????????????????	?????????
????? ??????????????	1974	?????????	?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ?????????	?????????	?????????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25201004 - 93426 Roding

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	????????? ?????????????? ??????????????	111.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.01.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2021

???????? ??????????: 25201004 - 93426 Roding

?? ?????????





???????? ????????: 25201004 - 93426 Roding

?? ????????



???????? ??????????: 25201004 - 93426 Roding

?? ?????????





???????? ??????????: 25201004 - 93426 Roding

?? ?????????





???????? ??????????: 25201004 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ?????????: 25201004 - 93426 Roding

?? ?????????





???????? ????????: 25201004 - 93426 Roding

?? ????????





???????? ??????????: 25201004 - 93426 Roding

?? ?????????





???????? ??????????: 25201004 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 25201004 - 93426 Roding

?? ?????????





???????? ??????????: 25201004 - 93426 Roding

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das 1974 auf einem 390 m<sup>2</sup> 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.

???????? ??????????: 25201004 - 93426 Roding

????????????????? ??? ???? ?????

- 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

???????? ??????????: 25201004 - 93426 Roding

??? ??? ??? ????????????

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.



???????? ??????????: 25201004 - 93426 Roding

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 111.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 25201004 - 93426 Roding

??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ??:

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)