

Roding / Mitterdorf

# Modernes Zuhause in sehr guter Lage mit Pool

Objektnummer: 25201098

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 596 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

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

Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25201098
Wohnfläche	ca. 133,6 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2014
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	520.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

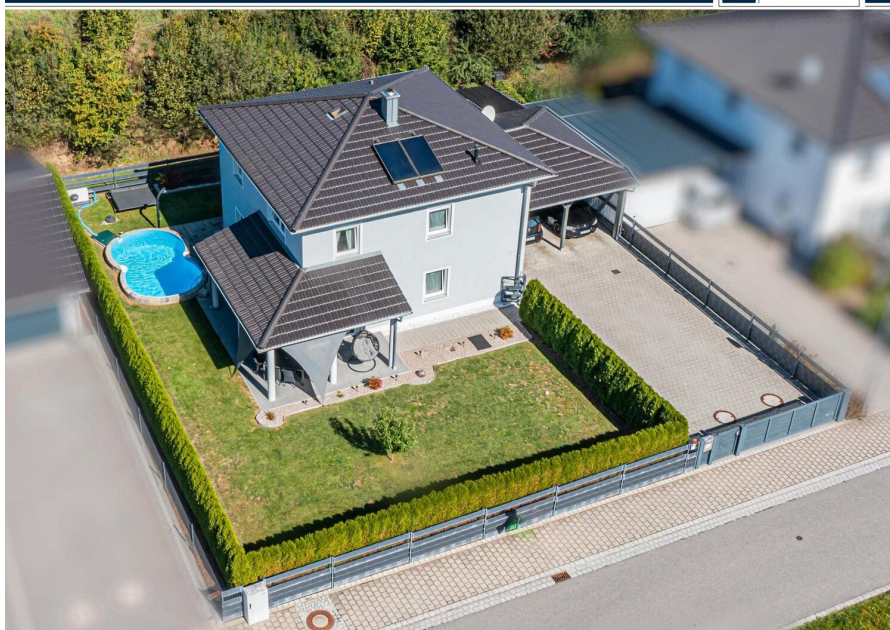
Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	65.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.09.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014



Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

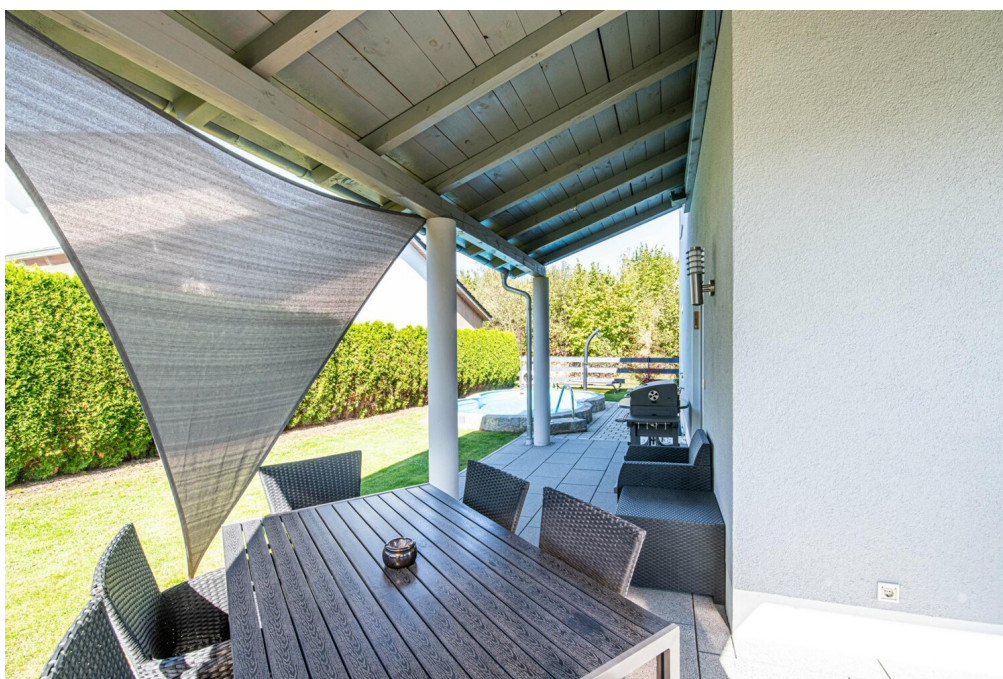
## Die Immobilie





Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

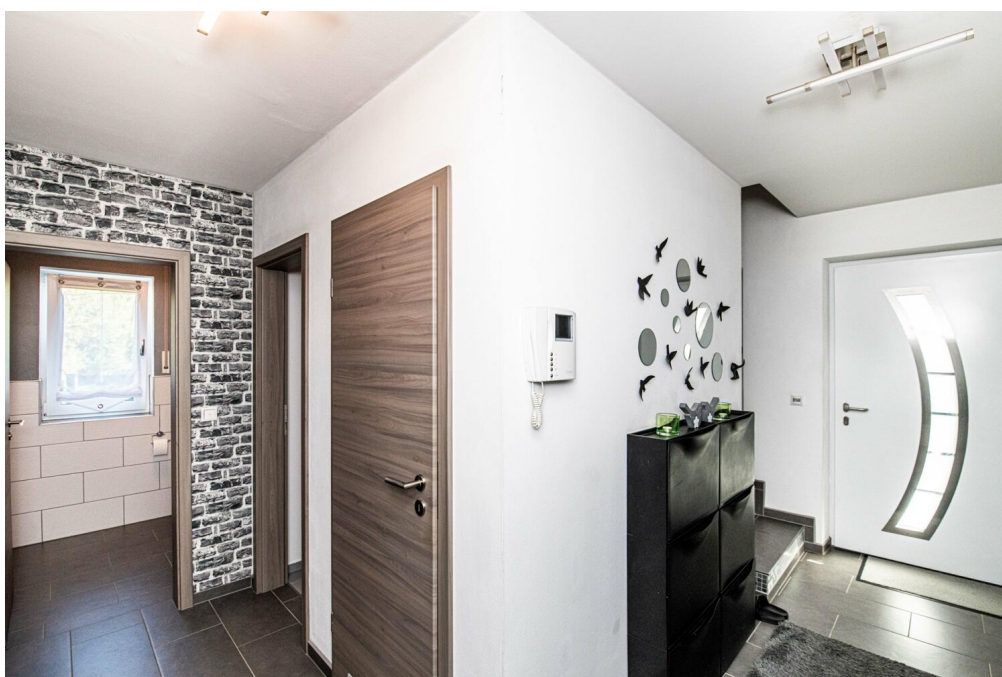
## Die Immobilie





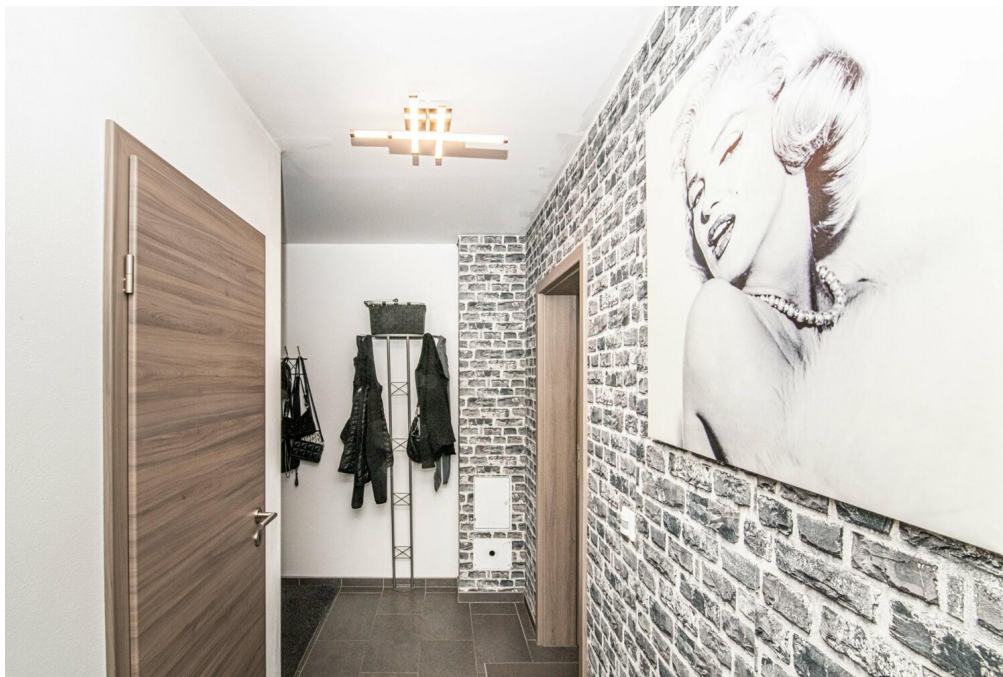
Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Die Immobilie





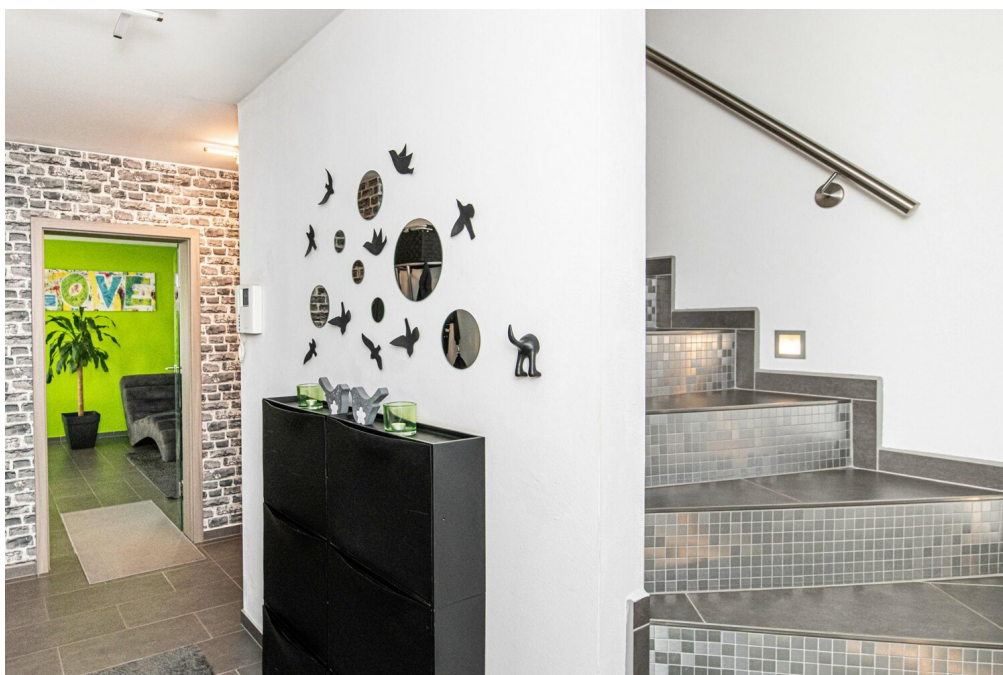
Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Die Immobilie



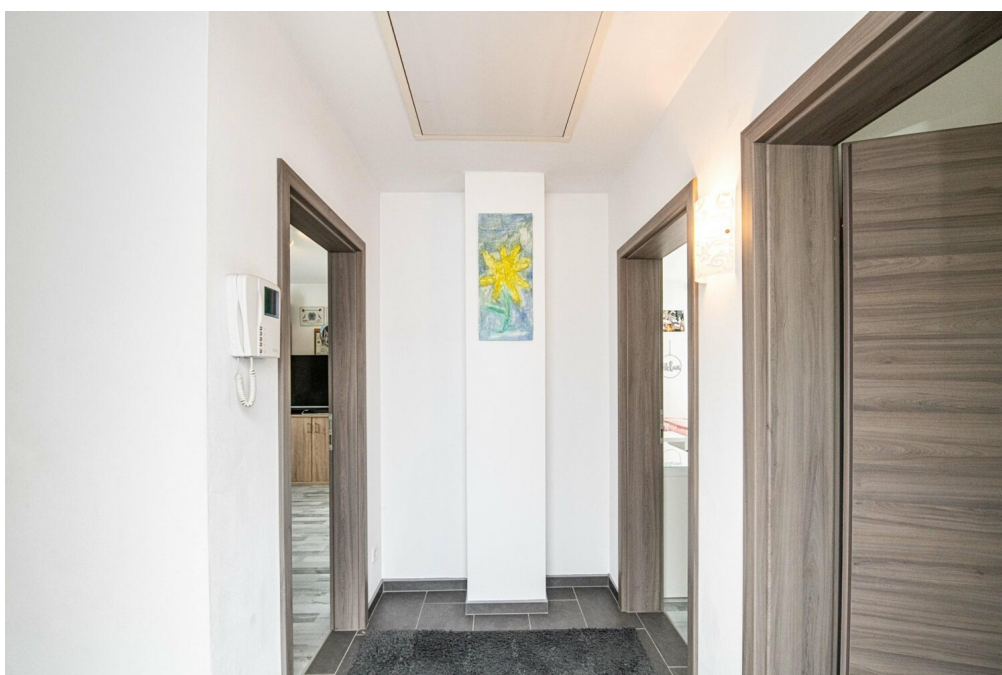
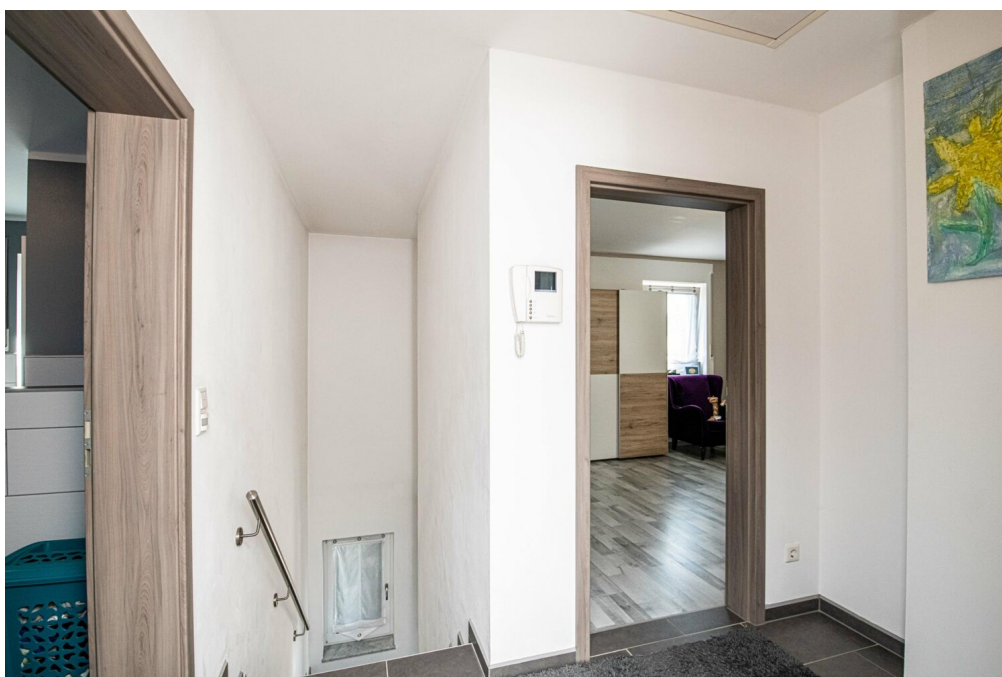
Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

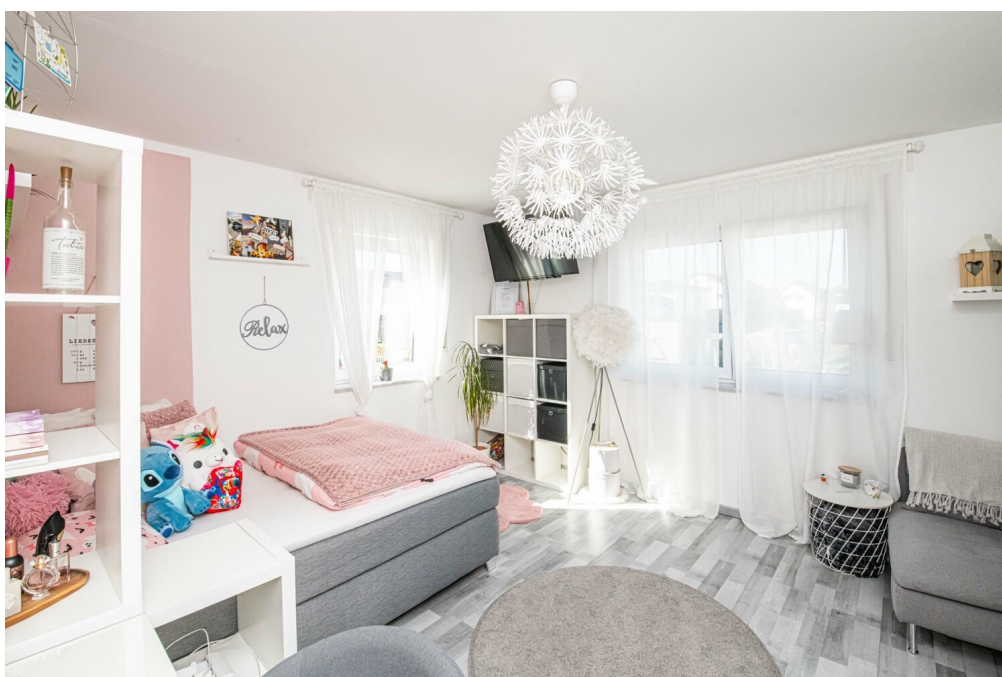
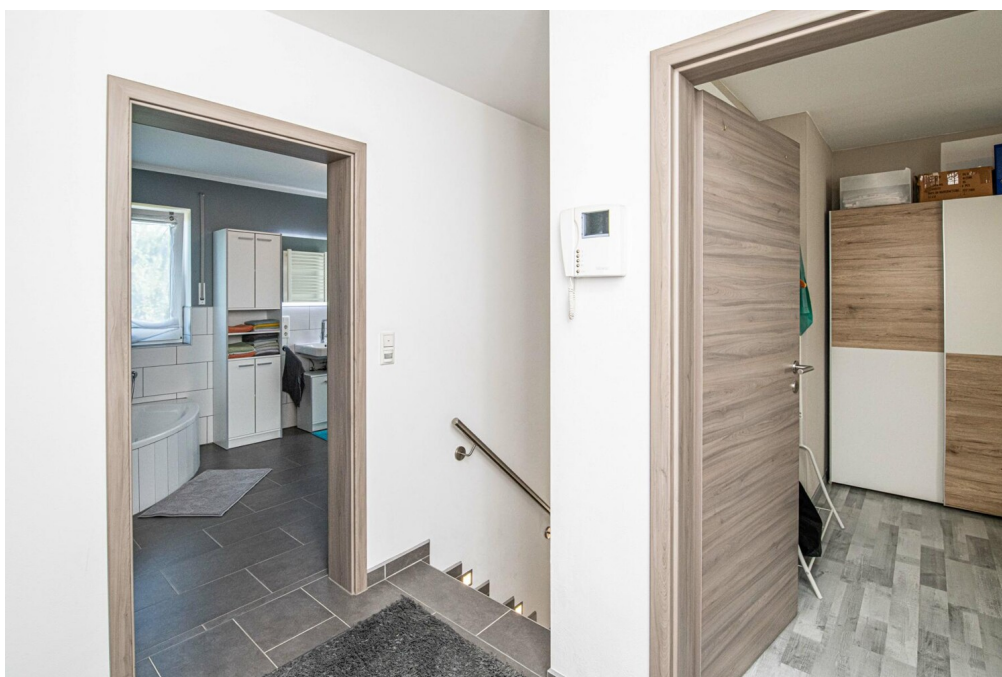
## Die Immobilie





Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Die Immobilie





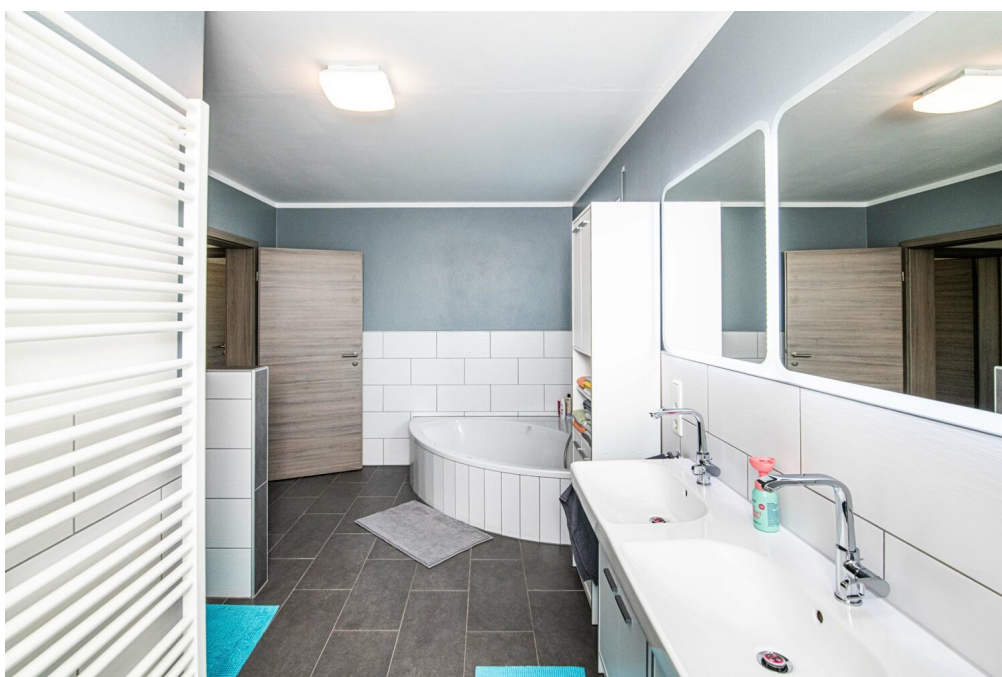
Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

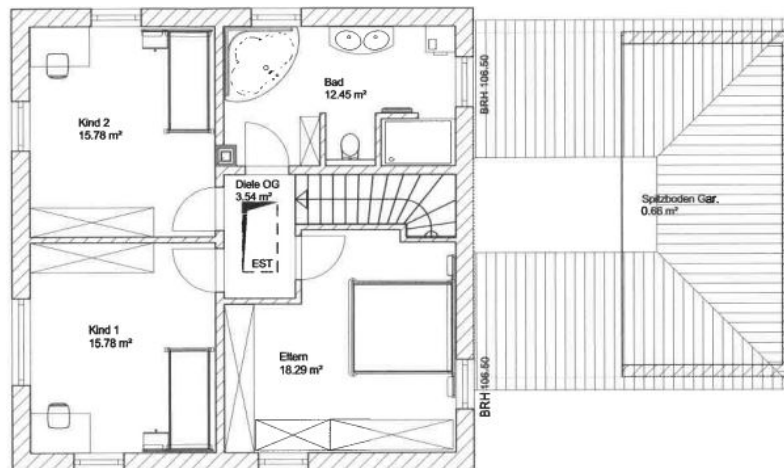
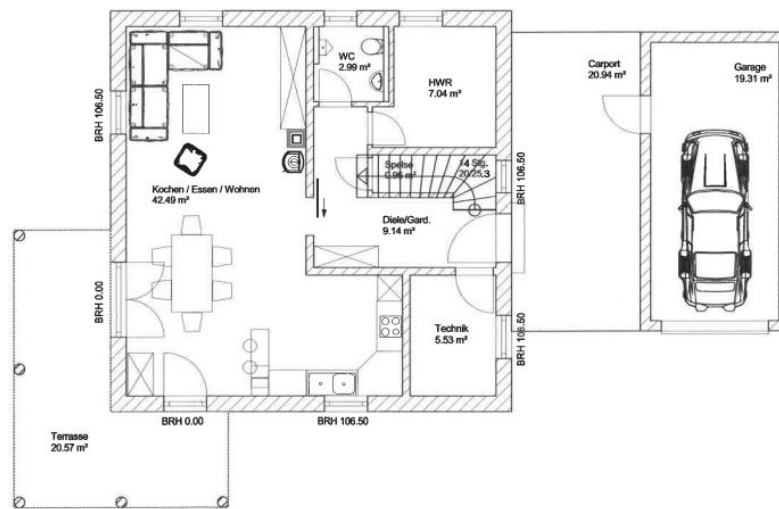
## Die Immobilie





Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu diesem ansprechenden Einfamilienhaus, das im Jahr 2014 auf einem ca. 596 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von rd. 134 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und eine durchdachte Raumaufteilung legen. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer und ein großer Ess-/Wohn- und Kochbereich mit rd. 42 m<sup>2</sup>.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügig geschnittener Eingangs- und Flurbereich, von dem aus Sie durch eine Glastür den offenen Wohn- und Essbereich mit Küche erreichen. Dieser Bereich wird zusätzlich durch einen Schwedenofen ergänzt, der besonders an kühleren Tagen eine behagliche Wärme verspricht. Die anspruchsvolle Einbauküche ist offen zum Ess- und Wohnbereich hin gestaltet. Sie verfügt über hochwertige Elektrogeräte sowie viel Arbeitsfläche, Stauraum und einen kleinen Tresen mit 2 Barhocker für ein schnelles Frühstück - ein echtes Herzstück für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Ein Hauswirtschafts- und separater Technikraum sind neben einem Gäste-WC auf dieser Etage untergebracht.

Im Obergeschoss angekommen, bieten drei gut geschnittene Schlafzimmer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob als Rückzugsort, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer ist großzügig gestaltet und mit einem Doppelwaschbecken, einer Eckbadewanne, einer Dusche und einem WC ausgestattet.

Ein besonderes Highlight bildet der Außenbereich: Der pflegeleichte Garten lädt dazu ein, im Grünen aufzutanken, gesellige Grillabende zu verbringen oder im beheizbaren Pool an heißen Sommertagen ein erfrischendes Bad zu nehmen. Ein Balkonkraftwerk ermöglicht eine umweltschonende Energieerzeugung und reduziert die Betriebskosten. Auch an Hobbygärtner oder Heimwerker wurde gedacht: Ein Geräteschuppen hinter dem Carport schafft zusätzliche Abstellfläche für Gartengeräte und Fahrräder.

Die Haustechnik überzeugt durch eine fortschrittliche Kombination aus Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung und Solarthermie-Anlage auf dem Dach. Diese sorgt für nachhaltige Wärme- und Warmwasserversorgung, unterstützt durch den Schwedenofen im Wohnbereich. Die Ausstattung entspricht einem zeitgemäßen Standard, der eine angenehme Wohnqualität verspricht.

Zusammenfassend bietet dieses Haus eine gelungene Verbindung aus Wohnkomfort, funktionalem Grundriss und moderner Technik. Mit dem beheizten Außenpool, einer hochwertigen Einbauküche und energieeffizienten Anlagen ist es bestens für ein zeitgemäßes Wohngefühl ausgestattet. Gerne können Sie sich vorab mit einem virtuellen Rundgang einen Eindruck verschaffen. Kontaktieren Sie uns - wir stehen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!



Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Ausstattung und Details

- Gegensprechanlage mit Video im EG und OG
- Geräteschuppen hinter dem Carport
- Staufläche unterhalb der Treppe
- Solarthermie auf dem Dach
- hochwertige Einbauküche
- pflegeleichter Garten
- beheizter Außenpool
- Gaszentralheizung
- Balkonkraftwerk
- offenes Wohnen
- Schwedenofen

Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## 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, liegt im Naturpark Oberer Bayerischer Wald und macht Roding somit zu einer landschaftlich reizvollen Stadt für Bewohner, Besucher und Touristen. Zahlreiche kleine und mittlere Gewerbe und Industriegebiete, Supermärkte und Ladengeschäfte verleihen der Stadt ebenso ihre Bedeutung wie der seit 1958 bestehende Standort der Bundeswehr (Arnulf-Kaserne).

Die Immobilie liegt im Ortsteil Mitterdorf und verfügt über eine sehr gute Anbindung an die B16 und B20.

Entfernungen:

- Cham ca. 19 km
- Schwandorf ca. 43 km
- Straubing ca. 44 km
- Regensburg ca. 50 km

Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 65.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Objektnummer: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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