Roding

Modernes Wohnerlebnis – Großzügiges Zweifamilienhaus mit nachhaltiger Energietechnik und sofortiger Verfügbarkeit

Objektnummer: 26201056

KAUFPREIS: 749.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 351 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.073 m²

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

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

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Auf einen Blick

Objektnummer	26201056
Wohnfläche	ca. 351 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	749.900 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	32.36 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.09.2033	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

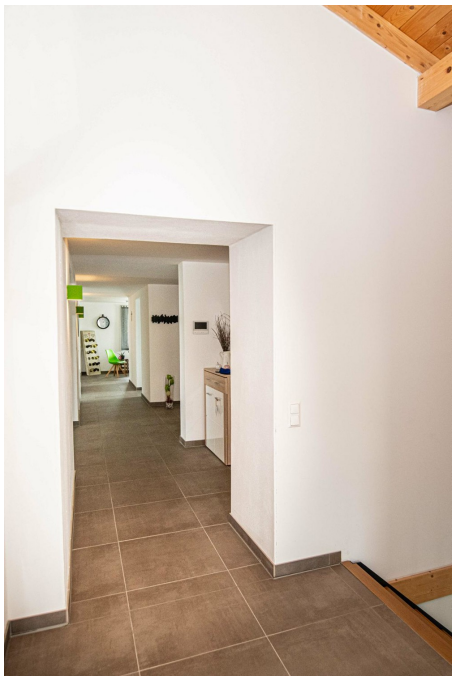
Die Immobilie

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie



Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

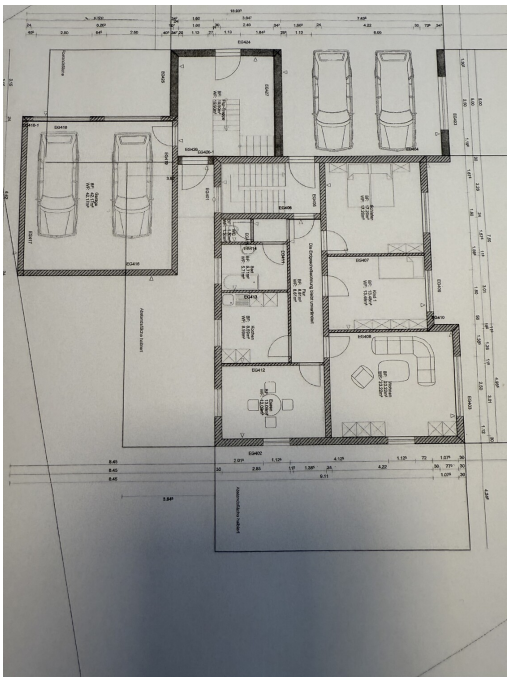
Die Immobilie

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie

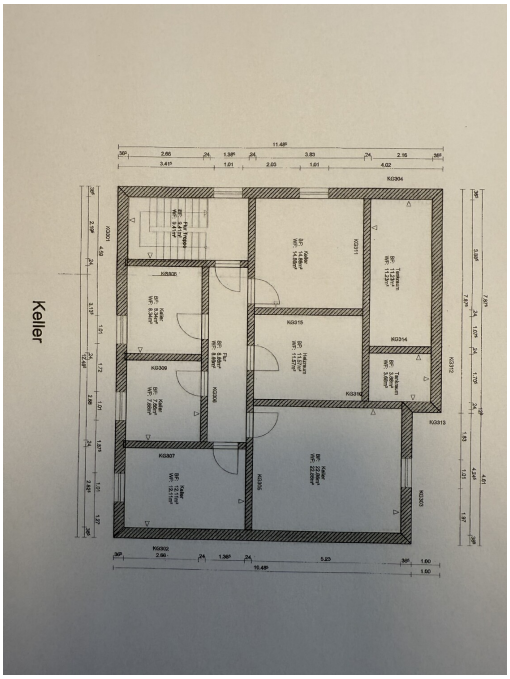
Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie



Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie



Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

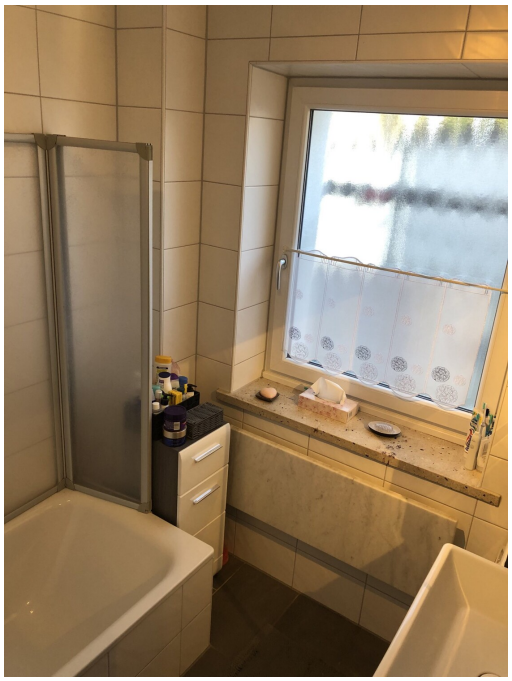
Die Immobilie

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie

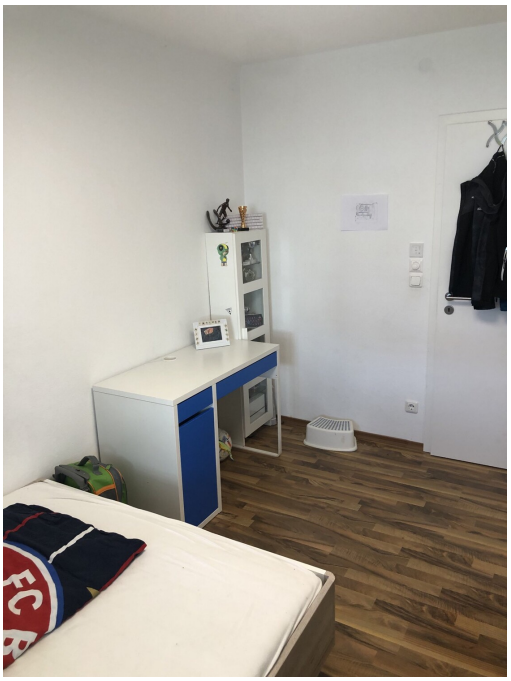
Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie



Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie



Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und zukunftsweisende Energietechnik auf ideale Weise. Auf einem ca. 1.073 m² großen Grundstück bietet die Immobilie eine Wohnfläche von rund 351 m² und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für die große Familie, mehrere Generationen unter einem Dach oder als attraktive Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das ursprünglich im Jahr 1968 errichtete Wohnhaus wurde umfangreich modernisiert und durch einen hochwertigen An- und Ausbau erweitert. Die gelungene Verbindung aus massivem Bestandsgebäude und moderner Holzständerbauweise schafft ein besonderes Wohnambiente und sorgt gleichzeitig für eine hervorragende Energieeffizienz.

Die Immobilie verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten und steht derzeit vollständig zur Verfügung. Dadurch profitieren Erwerber von maximaler Flexibilität – sowohl für die Eigennutzung als auch für eine individuelle Vermietungsstrategie.

Der großzügige Wohnbereich überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen, einer modernen Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung. Hochwertige Bodenbeläge, moderne Bäder, stilvolle Holzelemente und großzügige Wohnflächen schaffen ein behagliches Zuhause mit besonderem Wohlfühlcharakter.

Ein besonderes Highlight ist die moderne und nachhaltige Energietechnik. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit der Fußbodenheizung sowie die Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher sorgen für niedrige Energiekosten und eine ausgezeichnete Energieeffizienz. Mit der Energieeffizienzklasse A präsentiert sich die Immobilie bestens für die Zukunft aufgestellt.

Der weitläufige Garten bietet ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und Familienleben. Die Terrasse sowie der großzügige Balkon laden dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu genießen. Abgerundet wird das attraktive Gesamtangebot durch eine Doppelgarage, zwei Carport-Stellplätze sowie die vollständige Unterkellerung des Hauses.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, moderne Energietechnik und flexible Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Wohnlage miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Ausstattung und Details

- zwei abgeschlossene Wohnungen
- Heizung im Jahr 2017 erneuert (Umstellung auf Fußbodenheizung)
- teilweise noch 2-fach verglaste Fenster im Altbestand (OG)
- 3-fach verglaste Fenster beim An- und Aufbau OG und DG
- 7,5 kW PV-Anlage mit 9 kW Batteriespeicher
- KFW 40 Standard in Holzständerbauweise
- An- und Aufbau Holzständerbauweise
- Elektrik und Sanitär komplett neu
- Altbestand massive Bauweise
- zwei Carportstellplätze
- drei Badezimmer
- voll unterkellert
- großer Garten
- Doppelgarage
- Terrasse
- Balkon
Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Alles zum Standort

Die am Fluss Regen gelegene Stadt Roding 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.

weitere Angaben zur Infrastruktur:
- alle Infrastruktureinrichtungen befinden sich in nächster Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig bzw. mit dem Fahrrad zu erreichen
- erstklassige Verkehrsanbindung

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Sonstige Angaben

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: 26201056 - 93426 Roding

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com