

Roding / Mitterdorf

## Modern home in a very good location

Property ID: 25201098



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

PURCHASE PRICE: 520.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 133,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 596 m<sup>2</sup>

Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## At a glance

|                      |                          |                       |                                                                           |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25201098                 | Purchase Price        | 520.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 133,6 m <sup>2</sup> | Commission            | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Half-hipped roof         | Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Rooms                | 4                        | Construction method   | Solid                                                                     |
| Bedrooms             | 3                        | Usable Space          | ca. 45 m <sup>2</sup>                                                     |
| Bathrooms            | 1                        | Equipment             | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen             |
| Year of construction | 2014                     |                       |                                                                           |
| Type of parking      | 2 x Car port             |                       |                                                                           |

Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 65.90 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 23.09.2035      | Energy efficiency class                              | B                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 2014                           |



Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## The property



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

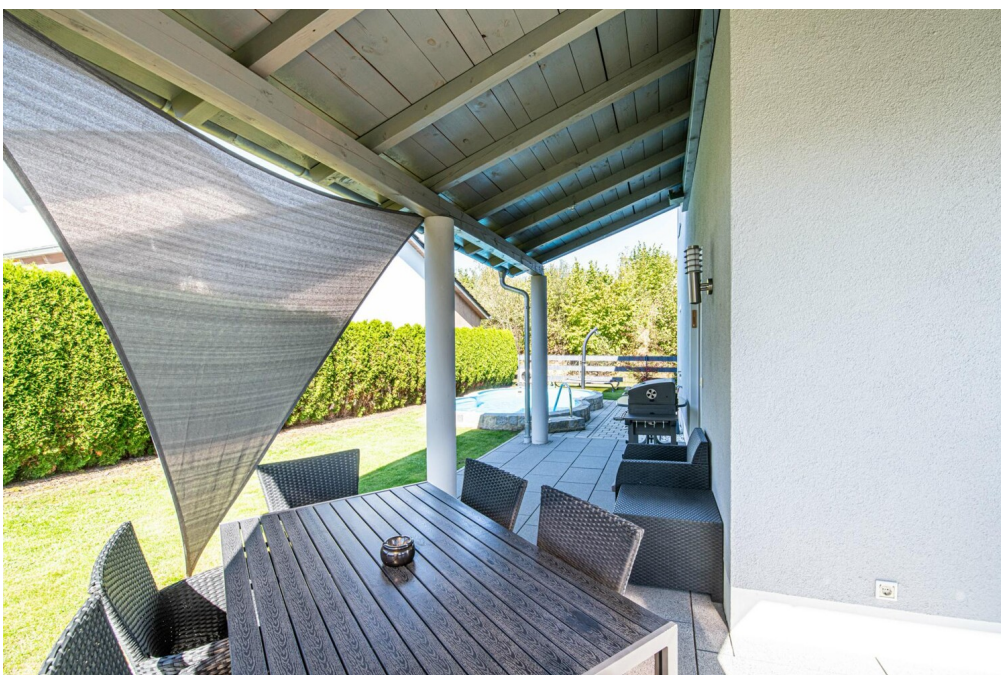


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## The property





Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## The property





Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

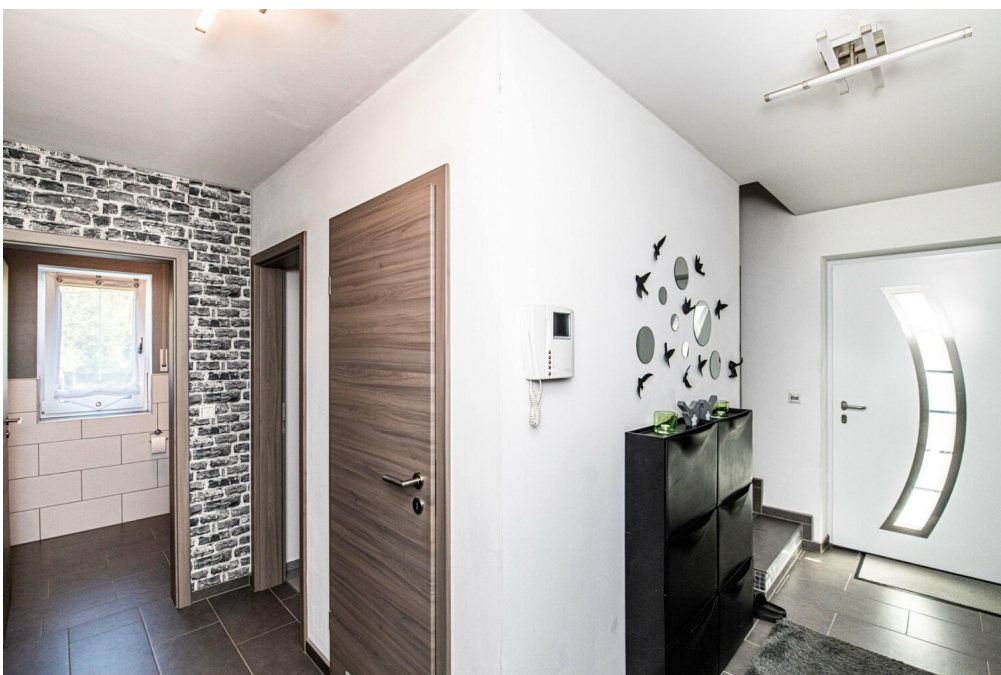
## The property





Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## The property



Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## The property





Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## The property



Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## The property





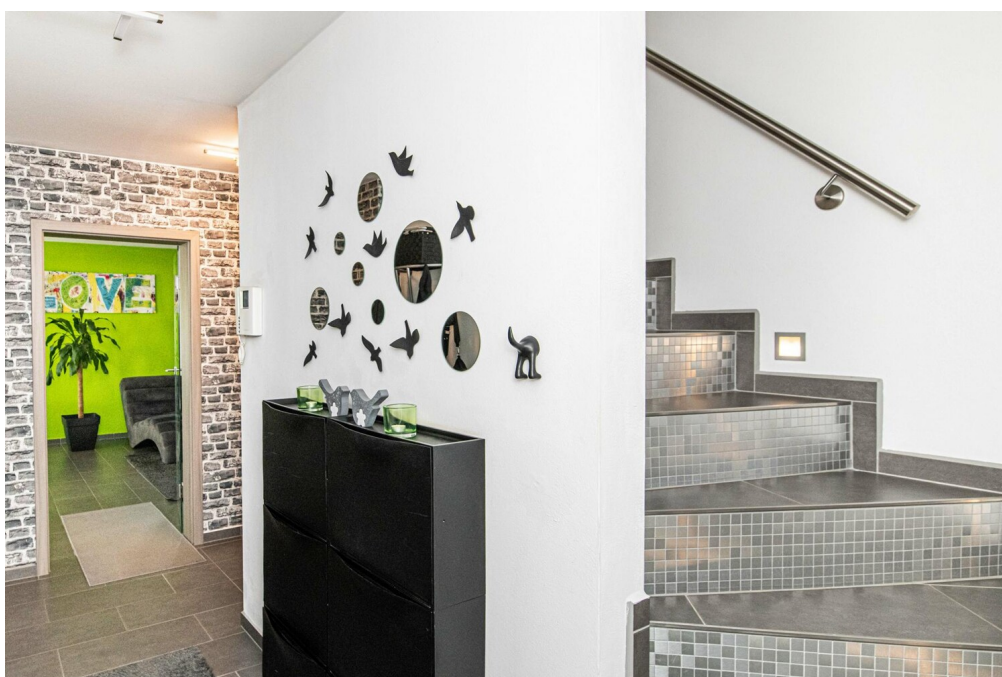
Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## The property



Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

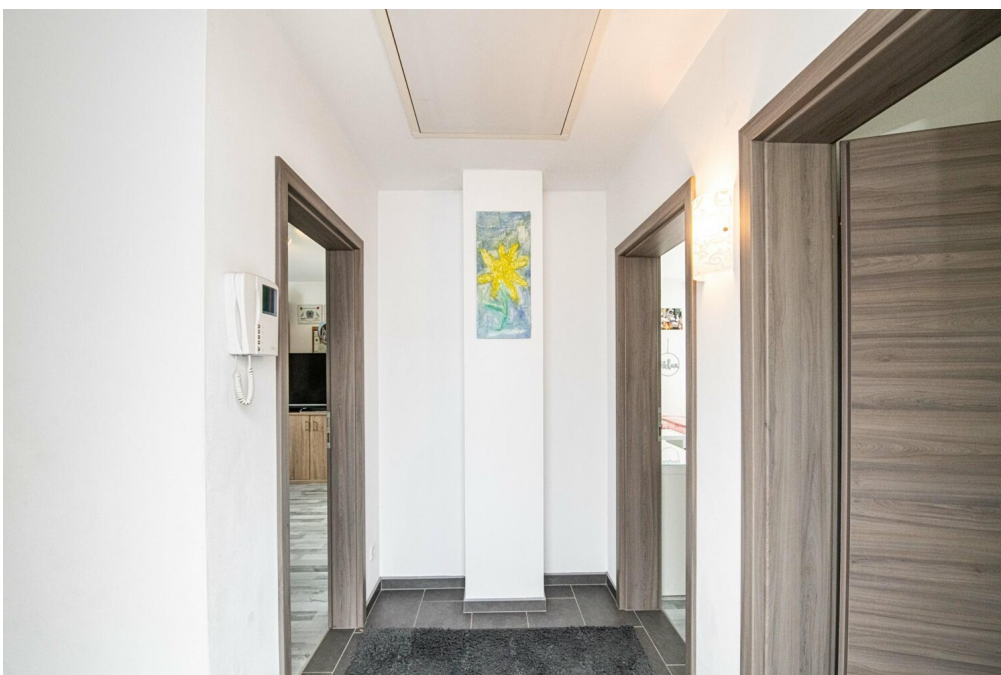
## The property





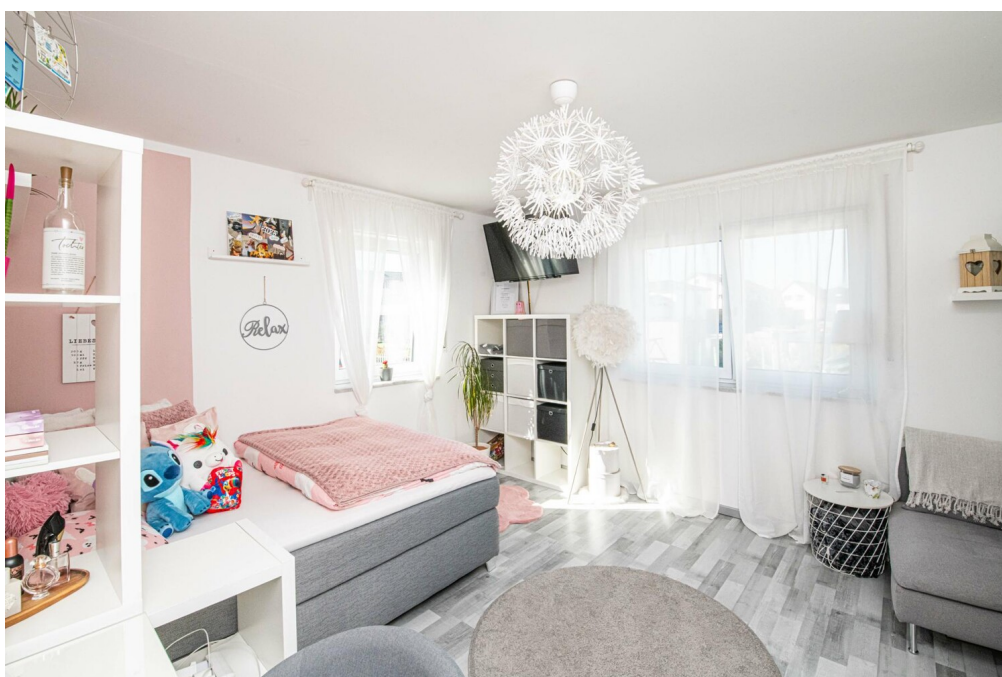
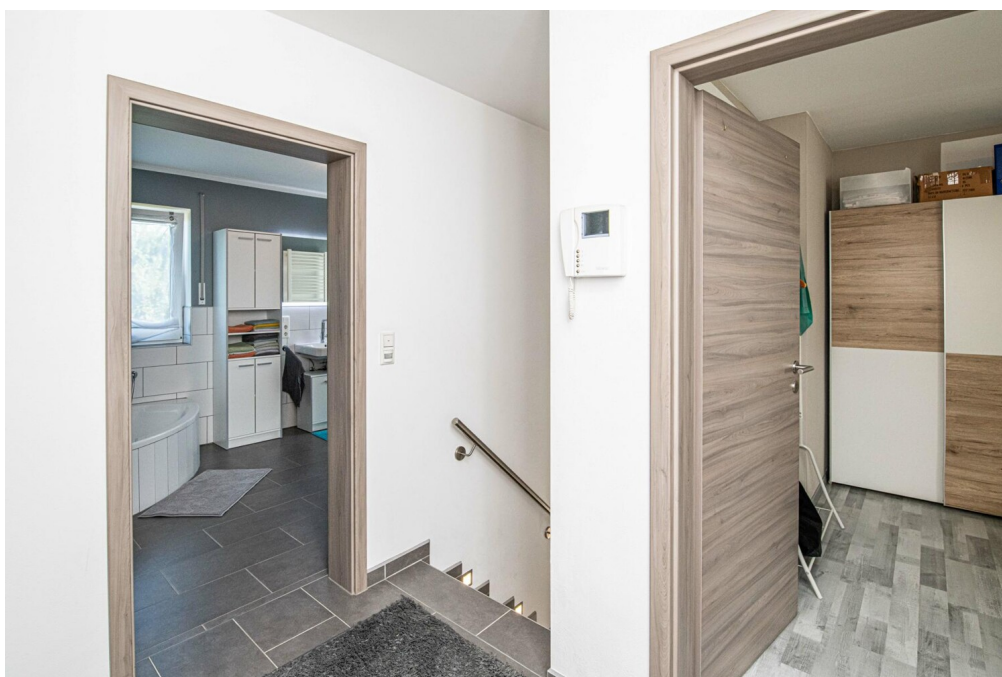
Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## The property



Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## The property





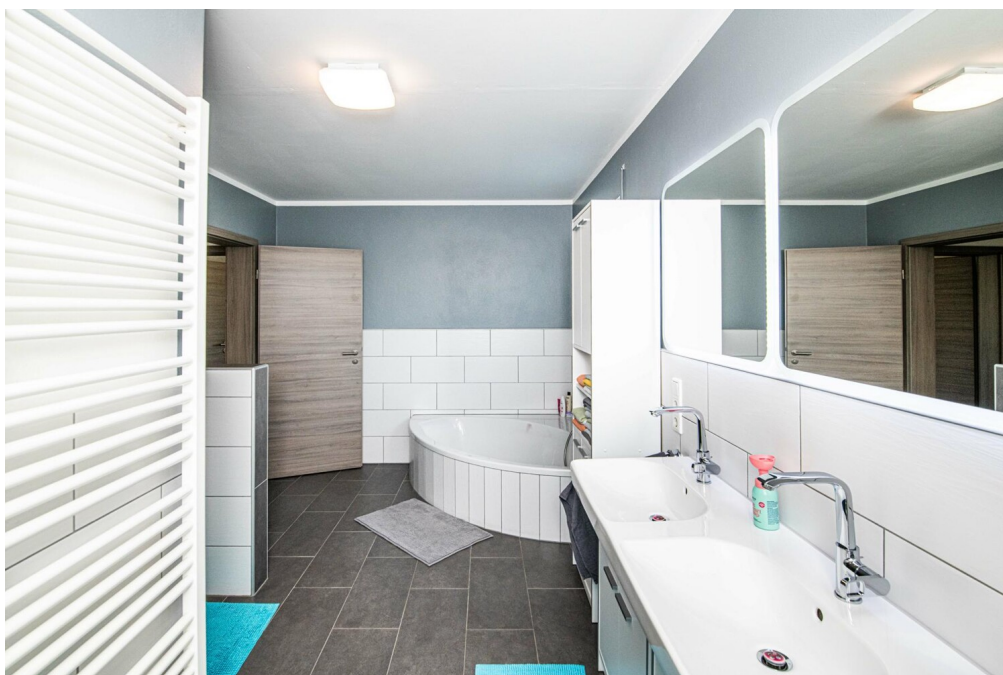
Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## The property



Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## The property





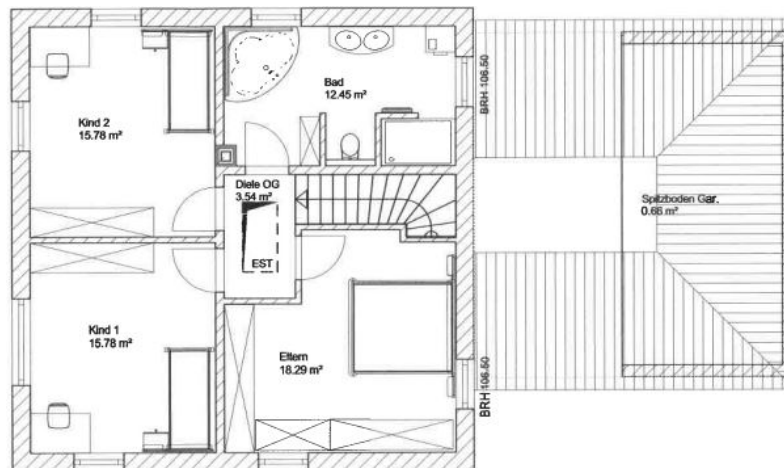
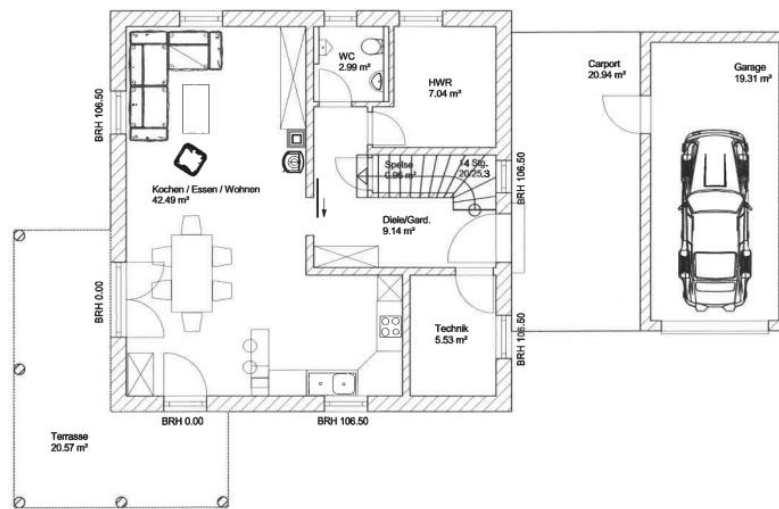
Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## The property



Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## A first impression

Welcome to this attractive detached house, built in 2014 on a plot of approximately 596 m<sup>2</sup>. With a living area of around 134 m<sup>2</sup>, this property offers ample space for families or couples who value spaciousness and a well-designed layout. A total of four rooms are available, including three bedrooms and a large open-plan living/dining/kitchen area of approximately 42 m<sup>2</sup>. Upon entering the house, you are greeted by a generously sized entrance hall, from which a glass door leads to the open-plan living and dining area with kitchen. This area is further enhanced by a wood-burning stove, which promises cozy warmth, especially on cooler days. The sophisticated fitted kitchen is open to the dining and living area. It features high-quality appliances, plenty of work surface and storage space, and a small breakfast bar with two stools for a quick breakfast – a true centerpiece for cooking together and enjoying convivial evenings. A utility room and a separate technical room, along with a guest WC, are located on this floor. Upstairs, three well-proportioned bedrooms offer a variety of uses – whether as a retreat, children's rooms, or a home office. The bathroom is spacious and features a double vanity, a corner bathtub, a shower, and a toilet. A particular highlight is the outdoor area: the low-maintenance garden invites you to relax amidst nature, enjoy convivial barbecues, or take a refreshing dip in the heated pool on hot summer days. A balcony solar power system enables environmentally friendly energy generation and reduces operating costs. Hobby gardeners and DIY enthusiasts have also been considered: a garden shed behind the carport provides additional storage space for garden tools and bicycles. The building's technology boasts an advanced combination of a gas central heating system with underfloor heating and a solar thermal system on the roof. This ensures a sustainable supply of heat and hot water, supplemented by the wood-burning stove in the living area. The fixtures and fittings meet contemporary standards, promising a comfortable living environment. In summary, this house offers a successful combination of living comfort, a functional layout, and modern technology. With its heated outdoor pool, high-quality fitted kitchen, and energy-efficient systems, it is ideally equipped for contemporary living. You are welcome to get a first impression with a virtual tour. Contact us – we are available for further information or to arrange a personal viewing. Upon request, you can view this property in advance via a 360-degree panoramic tour – all from the comfort of your own home!

Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## All about the location

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



Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Other information

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.

Property ID: 25201098 - 93426 Roding / Mitterdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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