

Roding

Modern living experience - Spacious two-family house - Ground floor rented

Property ID: 25201126



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 769.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 351 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.073 m²

Property ID: 25201126 - 93426 Roding

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

Property ID: 25201126 - 93426 Roding

At a glance

Property ID	25201126
Living Space	ca. 351 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	12
Bedrooms	9
Bathrooms	3
Year of construction	1968
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	769.900 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25201126 - 93426 Roding

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	32.36 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.09.2033	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



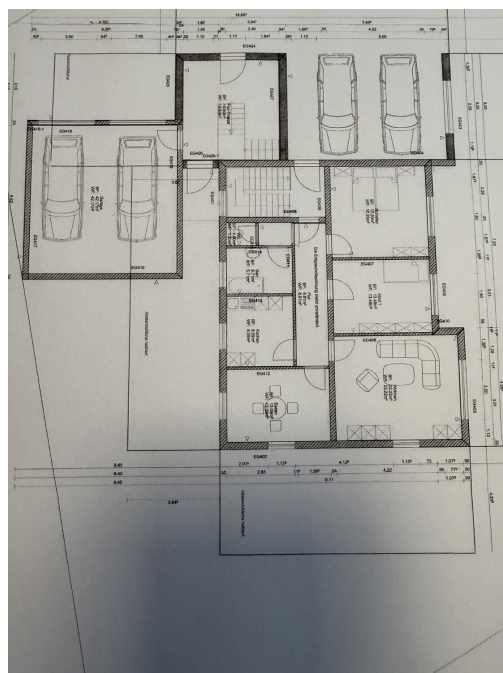
Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



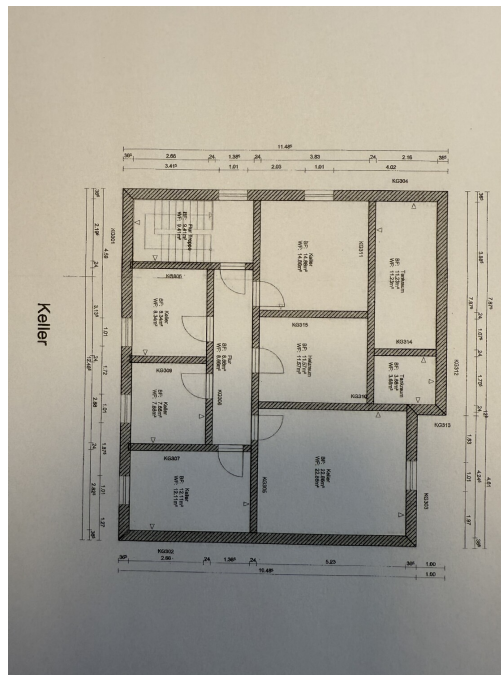
Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



Property ID: 25201126 - 93426 Roding

The property



Property ID: 25201126 - 93426 Roding

A first impression

Welcome to this exceptional opportunity: For sale is a modernized two-family house with a generous living area of approximately 351 m² on a plot of approximately 1,073 m². Built in 1968, the house underwent extensive renovations in 2019 and skillfully combines the charm of solid construction with the advantages of contemporary energy efficiency and high-end amenities. The property offers a total of 12 rooms, including 9 bedrooms and 3 bathrooms, and is ideally suited for multi-generational living, larger families, or partial rental. The house is divided into two separate living units. The ground-floor apartment is currently rented, offering attractive rental options. The original solid structure has been complemented by a timber-frame extension built to KfW 40 standards, resulting in first-class energy efficiency. Underfloor heating, installed in 2017, ensures comfortable warmth throughout almost all areas. The electrical and plumbing systems have been completely renewed and meet modern standards for comfort and safety. The upper floor retains some of its original double-glazed windows, while the newly designed areas on the upper and attic floors feature triple-glazed windows, contributing to improved thermal insulation. A 7.5 kW photovoltaic system with a 9 kW battery storage unit is installed, ensuring energy-efficient operation. The house offers a high standard of living: residents have access to three modern bathrooms. The generously sized rooms allow for flexible use – whether as living rooms, bedrooms, offices, or hobby rooms. Additional features include two carport parking spaces and a spacious double garage, providing ample room for vehicles and other uses. The large garden is ideal for leisure and relaxation outdoors. A terrace and a balcony on the upper floor invite you to linger and unwind. The property is further enhanced by a full basement, which provides additional storage space or hobby rooms, thus underscoring the comfort of this two-family home. The building can be described as comprehensively modernized: The current heating system, renewed in 2017, the energy-efficient timber frame construction, and the updated building services ensure low operating costs and future-proof living. In short, this two-family house offers a rare combination of spaciousness, modern technology, and sustainable energy efficiency. The quiet yet convenient location completes the package. See for yourself the possibilities this property offers. Please contact us to arrange a personal viewing appointment. Upon request, you can preview this property in a 360-degree panoramic tour – all from the comfort of your own home!

Property ID: 25201126 - 93426 Roding

Details of amenities

- Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet
- 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

Property ID: 25201126 - 93426 Roding

All about the location

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

Property ID: 25201126 - 93426 Roding

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 32.36 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25201126 - 93426 Roding

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com