Roding

# Geräumiges Mehrfamilienhaus mit viel Potenzial

***CODE DU BIEN: 25201041***

www.von-poll.com

**PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 285 m$^2$ • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 959 m$^2$**

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25201041 |
| Surface habitable | ca. 285 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 11 |
| Chambres à coucher | 7 |
| Salles de bains | 3 |
| Année de construction | 1963 |
| Place de stationnement | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 299.000 EUR |
| Type de bien | Maison multifamiliale |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 119 m² |
| Aménagement | Terrasse, Cheminée, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Huile |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 24.03.2035 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 254.40 kWh/m²a |
| Classement énergétique | H |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1991 |

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

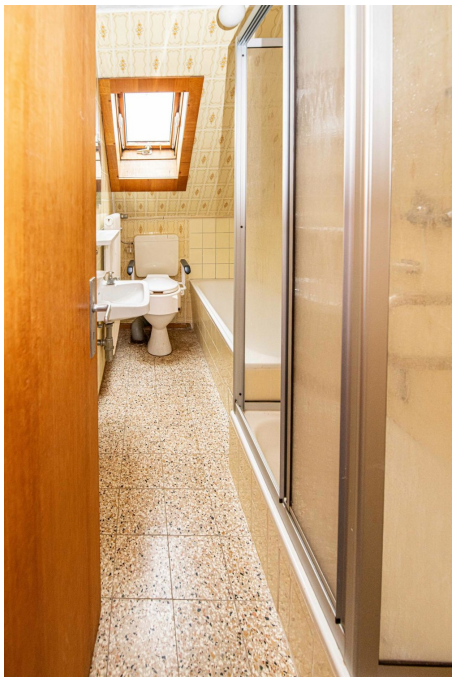
# La propriété

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# La propriété

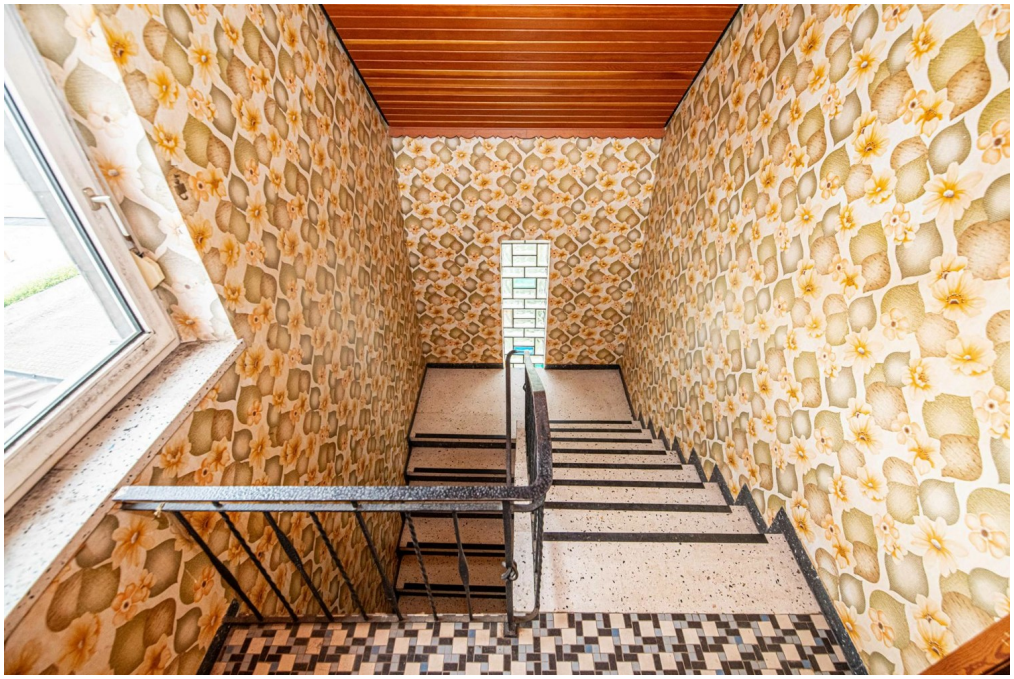
**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# Une première impression

Zum Verkauf steht ein vielseitiges Mehrfamilienhaus, das 1963 (Anbau 1971) auf einem großzügigen Grundstück von ca. 959 m² errichtet wurde. Die Wohnfläche beträgt insgesamt etwa 285 m², aufgeteilt auf zwei Wohneinheiten, die sowohl für eine größere Familie als auch für Investoren interessant sein können. Das Haus befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend und bietet somit eine ruhige und dennoch zentrale Lage, die vielfältige Möglichkeiten eröffnet.

Die Wohnfläche verteilt sich auf mehrere Etagen, was eine flexible Raumgestaltung ermöglicht. Jede der Wohneinheiten bietet ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen und lässt sich sowohl als eigenständige Wohnung oder in Kombination nutzen. Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung in allen Räumen sorgt.
Auf dem Grundstück bietet sich ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien, sei es zum Spielen für Kinder oder zum Entspannen. Der Garten kann nach individuellen Vorstellungen weiter ausgestaltet werden und bietet somit Potenzial für Hobbygärtner oder gesellige Abende mit Freunden und Familie.
Zusätzlich befindet sich noch ein großes Nebengebäude mit ca. 119 m² Nutzfläche inklusive Doppelgarage auf dem Grundstück.
Die Lage des Hauses verbindet ruhiges Wohnen und gute Erreichbarkeit der umliegenden infrastrukturellen Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden und gewährleisten eine komfortable Lebensweise. Die verkehrsgünstige Anbindung ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und bietet somit eine optimale Verbindung für Pendler.
Für Investoren ist die Immobilie besonders attraktiv, da sie verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungsoptionen bietet. Ob als voll vermietetes Objekt oder zur Eigenverwendung und Vermietung in Teilen - hier eröffnen sich viele Perspektiven.

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich vor Ort von dieser Immobilie überzeugen. Sie bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine lohnende Investition in die Zukunft. Entdecken Sie das Potenzial, das in diesem Mehrfamilienhaus steckt, und nutzen Sie die Chance, Ihr Investmentportfolio um eine werthaltige Immobilie zu erweitern.

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 254.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

**CODE DU BIEN: 25201041 - 93426 Roding**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com