

Roding

# Expérience de vie moderne - Maison spacieuse bi-familiale - Rez-de-chaussée loué

CODE DU BIEN: 25201126



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

PRIX D'ACHAT: 769.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 351 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.073 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

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

CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25201126
Surface habitable	ca. 351 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	9
Salles de bains	3
Année de construction	1968
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	769.900 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	32.36 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.09.2033	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2017



CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété





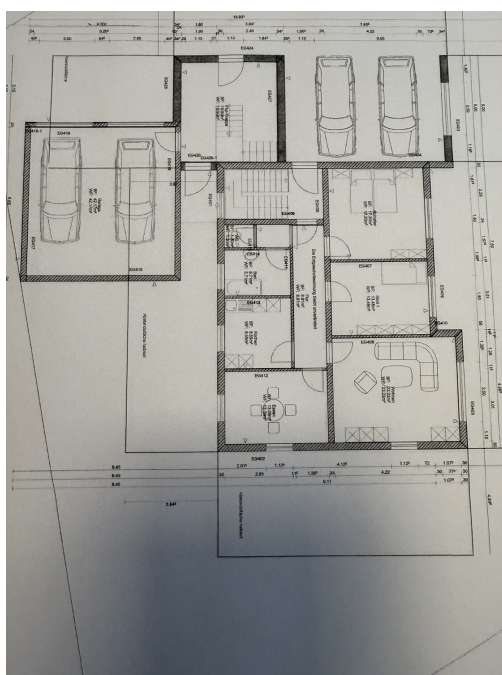
CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété



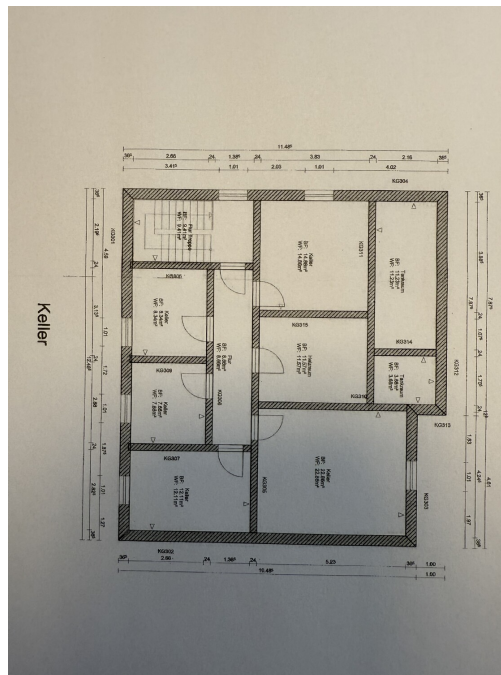
CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding**

# La propriété





CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding**

## Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité exceptionnelle : à vendre, une maison bi-familiale modernisée offrant une généreuse surface habitable d'environ 351 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 1 073 m<sup>2</sup>. Construite en 1968, la maison a fait l'objet d'une rénovation complète en 2019 et allie avec élégance le charme d'une construction robuste aux avantages d'une efficacité énergétique moderne et d'équipements haut de gamme. La propriété comprend 12 pièces au total, dont 9 chambres et 3 salles de bains, et convient parfaitement à une famille multigénérationnelle, une famille nombreuse ou à une location partielle. La maison est divisée en deux logements indépendants. L'appartement du rez-de-chaussée est actuellement loué, offrant ainsi des perspectives locatives intéressantes. La structure d'origine, solide, a été complétée par une extension à ossature bois conforme à la norme KfW 40, garantissant une excellente performance énergétique. Le chauffage au sol, installé en 2017, assure un confort thermique optimal dans la quasi-totalité des pièces. Les systèmes électriques et de plomberie ont été entièrement renouvelés et répondent aux normes modernes de confort et de sécurité. L'étage supérieur conserve certaines de ses fenêtres à double vitrage d'origine, tandis que les espaces nouvellement aménagés aux étages supérieurs et sous les combles sont équipés de fenêtres à triple vitrage, contribuant à une meilleure isolation thermique. Un système photovoltaïque de 7,5 kW avec un système de stockage par batterie de 9 kW assure un fonctionnement écoénergétique. La maison offre un confort de vie élevé : les occupants bénéficient de trois salles de bains modernes. Les pièces spacieuses offrent une grande flexibilité d'aménagement : salons, chambres, bureaux ou salles de loisirs. Deux places de parking couvertes et un garage double spacieux offrent un vaste espace pour les véhicules et d'autres usages. Le grand jardin est idéal pour les loisirs et la détente en plein air. Une terrasse et un balcon à l'étage supérieur invitent à la flânerie. Un sous-sol complet, offrant un espace de rangement supplémentaire ou des pièces pour les loisirs, complète ce bien et renforce le confort de cette maison bifamiliale. Le bâtiment a été entièrement modernisé : le système de chauffage actuel, renouvelé en 2017, la construction à ossature bois écoénergétique et les équipements techniques mis à jour garantissent des coûts d'exploitation réduits et un confort durable. En résumé, cette maison bifamiliale offre une combinaison rare d'espace, de technologies modernes et d'efficacité énergétique durable. Son emplacement calme et pratique complète le tout. Découvrez par vous-même le potentiel de cette propriété. Contactez-nous pour organiser une visite privée. Sur demande, vous pouvez également la découvrir virtuellement grâce à une visite panoramique à 360° – confortablement installé chez vous !

CODE DU BIEN: 25201126 - 93426 Roding

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25201126 - 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: 25201126 - 93426 Roding

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 32.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25201126 - 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](mailto:cham@von-poll.com)

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

---

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