

Roding

Einfamilienhaus mit eingewachsenem Gartengrundstück in Roding zu verkaufen

????????? ??????????: 24201002



www.von-poll.com

???? ??????: 310.000 EUR • ??????????: ca. 121 m² • ?????????: 5 • ?????? ????: 768 m²

???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ??? ??????

???????? ??????????	24201002	????? ???????	310.000 EUR
?????????????	ca. 121 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	?????????????????
?????????????? ???	15.06.2024	??????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5	??????????	?????????
?????????????? ??? ?????????????	4	????????????????	????????????????
?????????????	2	????????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ??????????????	1965	????????	?????????, WC ?????????????, ????????????
?????? ??????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	?????????????????? ??????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	GAS	???????? ?????????????? ??????????????	135.70 kWh/m²a
?????????????? ?????????????????? ?????????? ???	31.01.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ?????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ?????????



????????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ??????????



???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ?????????



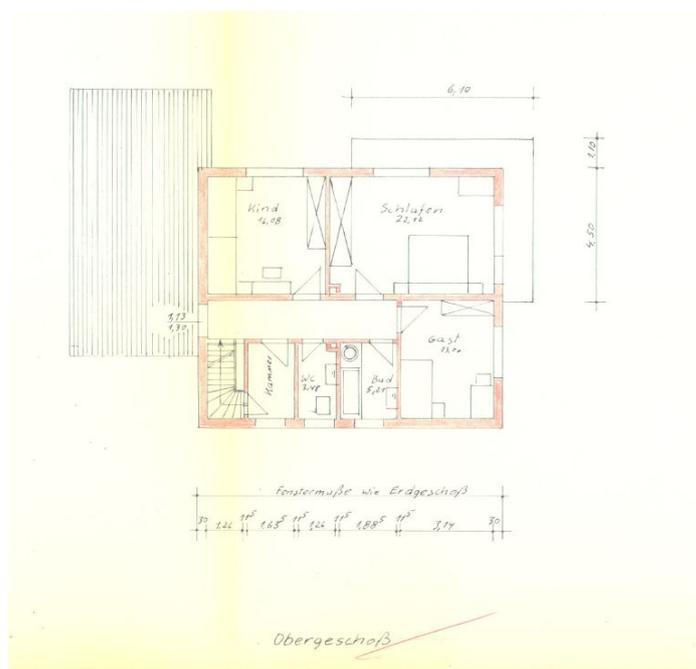
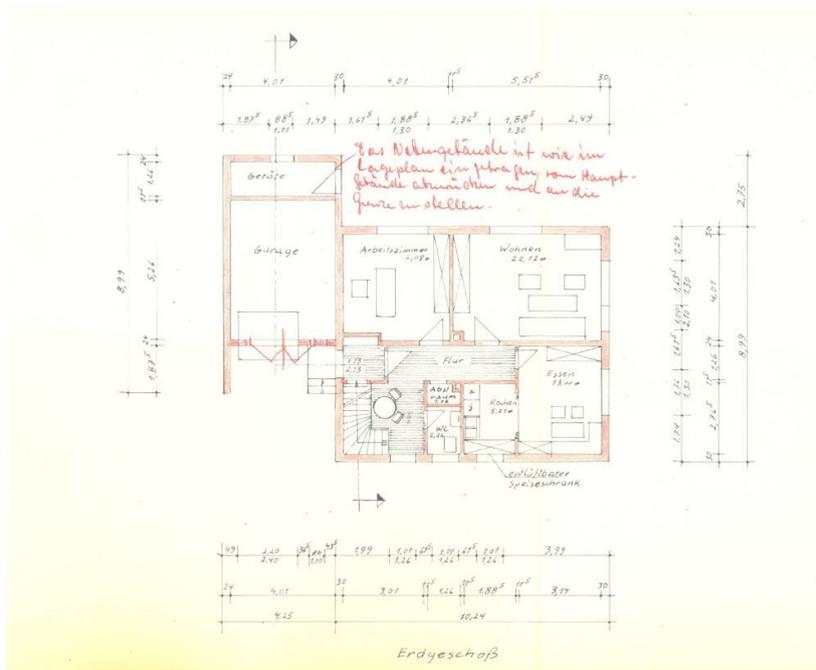
???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ????????: 24201002 - 93426 Roding

?? ????????



???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

??? ?????? ???????????

In ruhiger Lage befindet sich dieses geräumige Einfamilienhaus auf einem Eckgrundstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 770 m². Das Haus wurde im Jahr 1965 gebaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 121 m². Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen großzügigen Flur, von dem aus alle Räume, auch das Obergeschoss zugänglich sind. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Arbeitszimmer, Wohnzimmer, Küche mit Esszimmer, Abstellraum und ein WC. Das Wohnzimmer, mit direktem Zugang zur Terrasse in Süd-Ost Ausrichtung, lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Im Obergeschoss gibt es ein 2 Kinderzimmer, ein großes Schlafzimmer, ein Badzimmer mit Badewanne und Dusche, ein GästeWC und einen Abstellraum. Der Dachboden des Hauses ist ebenfalls ausgebaut und könnte als Abstell oder Hobbyraum genutzt werden. Das Highlight des Hauses ist der großzügige eingewachsene Garten, der das Eckgrundstück umgibt. Hier finden Kinder ausreichend Platz zum Spielen und Toben, während Erwachsene die Ruhe und Privatsphäre genießen können. Eine große Terrasse im Süden lädt zum Grillen und Sonnenbaden ein. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine geräumige Garage mit viel Platz für Fahrräder und andere Gegenstände. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Diese Immobilie ist die ideale Wahl für eine Familie, die auf der Suche nach einem geräumigen und gut gelegenen Eigenheim ist. Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

????????????????? ??? ??????????

Keller
große Garage mit Gerätehaus
Balkon und Terrasse in Südostausrichtung
großzügiges eingewachsenes Gartengrundstück

???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

??? ??? ??? ????????????

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. 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. Gerade für junge Familien ist Roding ein idealer Ort zum Leben und Wohnen mit einem verlässlichen sozialen Umfeld. Für die Jüngsten steht ein umfassendes Betreuungsangebot zur Verfügung. Grund- und Mittelschule sowie die Realschule und die staatliche Berufsschule sind vor Ort, in Cham und Nittenau befinden sich mehrere Gymnasien und auch die Universität Regensburg ist nicht weit. Die ärztliche Versorgung ist durch eine gute Auswahl an Arztpraxen mit verschiedenen Schwerpunkten gegeben.

???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 135.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24201002 - 93426 Roding

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Aschenbrenner

Alrunastraße 9 Cham
E-Mail: cham@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com