

Roding

# Einzigartige großzügige Wohnung auf zwei Ebenen

???????? ??: 25201054



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

???? ??: 559.900 EUR • ??: ca. 251 m<sup>2</sup> • ??: 9

??????? ?????????: 25201054 - 93426 Roding

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25201054 - 93426 Roding

?? ??? ??????

|                     |            |                     |                       |
|---------------------|------------|---------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25201054   | ???? ?????          | 559.900 EUR           |
| ???????????         | ca. 251 m² | ???????????         | ???????               |
| ???????             | 1          | ???????????         | Käuferprovision       |
| ?????????           | 9          |                     | beträgt 2,38 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 7          |                     | MwSt.) des            |
| ??????????          |            |                     | beurkundeten          |
| ??????????          | 2          |                     | Kaufpreises           |
| ???? ???? ????????? | 1968       | ???? ???? ????????? | 2019                  |
| ???? ???? ????????? | 2 x ?????? | ?????????           | ?????? ????????       |
|                     |            | ???????????         |                       |
|                     |            | ???????             | WC ????????????,      |
|                     |            |                     | ???????????           |

???????? ?????????: 25201054 - 93426 Roding

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

|                                                     |                                           |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>??????????               | ?????????????????<br>????????????                                            | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ??????? ?????????????<br>????? / ??????   | ???????<br>?????????????<br>????????????                                     | 32.36 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 23.09.2033                                | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | A             |
| ????? ???????????                                   | ????????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1968          |

???????? ?????: 25201054 - 93426 Roding

?? ???????



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



???????? ?????: 25201054 - 93426 Roding

?? ???????



??????? ???????? : 25201054 - 93426 Roding

?? ????????



??????? ???????: 25201054 - 93426 Roding

?? ????????



???????? ?????: 25201054 - 93426 Roding

?? ???????



???????? ?????????: 25201054 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ?????: 25201054 - 93426 Roding

?? ???????



???????? ???????? : 25201054 - 93426 Roding

?? ????????



??????? ???????? : 25201054 - 93426 Roding

?? ????????



???????? ?????: 25201054 - 93426 Roding

?? ???????



???????? ?????: 25201054 - 93426 Roding

?? ???????



???????? ??????????: 25201054 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ?????????: 25201054 - 93426 Roding

?? ?????????



??????? ???????? : 25201054 - 93426 Roding

?? ????????



???????? ?????????: 25201054 - 93426 Roding

?? ????????



???????? ?????????: 25201054 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ???????? : 25201054 - 93426 Roding

?? ????????



??????? ?????????: 25201054 - 93426 Roding

## ??? ?????? ??????????

Diese einmalige Gelegenheit bietet eine großzügige Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 251 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen in einem modernen und energiesparenden Gebäude. Das Objekt wurde ursprünglich im Jahr 1968 erbaut und von 2017 bis 2019 umfassend modernisiert, was den neuesten Wohnstandards entspricht. Dieses geräumige Zuhause verfügt über insgesamt 9 Zimmer, darunter 7 gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine große Familie oder flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist funktionell durchdacht. Die großzügigen Schlafzimmer lassen sich flexibel nutzen, sei es als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Das helle Wohnkonzept der Wohnung wird durch weitläufige Fenster sowie einen einladenden Balkon ergänzt, der zusätzlichen Freiraum bietet und einen herrlichen Blick auf den großen Garten gewährt.

Das Badezimmer wurde 2019 modernisiert und bietet eine komfortable Ausstattung. Die Erneuerung von Elektrik im selben Jahr sorgt für eine zuverlässige und zukunftssichere Nutzung. Zusätzlich zur Fußbodenheizung, die im Jahr 2017 installiert wurde, trägt eine effiziente 7,5 kW Photovoltaikanlage mit einem 9 kW Batteriespeicher zur Energieeffizienz des Hauses bei.

Die Wohnung erfüllt den KfW 40 Standard und wurde in einer Mischbauweise erstellt. Während der Altbestand in massiver Bauweise erhalten blieb, wurden der An- und Aufbau in Holzständerbauweise ausgeführt. Diese Bauweise kombiniert traditionelle Robustheit mit den Vorteilen moderner, umweltgerechter Techniken und Materialien. Außen bietet der große Garten vielseitige Möglichkeiten zur Erholung und Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Er lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet ausreichend Platz für Aktivitäten unter freiem Himmel.

Zur Wohnung gehört außerdem eine Doppelgarage, die komfortablen Raum für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in kurzer Distanz zu finden und unterstreichen die praktische Lage der Immobilie.

Diese Immobilie bietet eine überzeugende Mischung aus Wohnqualität und nachhaltiger Bauweise. Die umfassenden Sanierungen und die moderne Ausstattung laden dazu ein, die Vorzüge dieses Wohnraums bei einer Besichtigung persönlich zu erleben.

Zusammengefasst bietet diese geräumige Etagenwohnung nicht nur viel Platz, sondern auch moderne Technik und Ausstattung. Sie stellt eine hervorragende Möglichkeit für alle dar, die Wert auf Platzbedarf, Energieeffizienz und zeitgemäßen Wohnkomfort legen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich von dieser attraktiven Immobilie und ihren vielen Vorteilen zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

??????? ?????????: 25201054 - 93426 Roding

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

- 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 Badezimmer
- großer Garten
- Doppelgarage
- Balkon

??????? ?????????: 25201054 - 93426 Roding

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

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

??????? ?????????: 25201054 - 93426 Roding

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

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 1968.

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.

???????? ??????????: 25201054 - 93426 Roding

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

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

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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