

Roding / Mackenschleif

## Ihr Freiraum für neue Ideen!

???????? ??????????: 25201086



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

???? ??????: 59.900 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 780 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

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

???????? ??????????: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

?? ??? ??????

|                                  |                 |                   |                                                                                       |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????              | 25201086        | ????? ???????     | 59.900 EUR                                                                            |
| ???????????                      | ca. 125 m²      | ??????            | ?????????????                                                                         |
| ?????? ???????                   | ??????????????? | ????????????????? |                                                                                       |
| ?????????                        | 5               | ?????????????     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???<br>??????????? | 4               |                   |                                                                                       |
| ???????????                      | 1               |                   |                                                                                       |
| ????? ??????????????             | 1975            | ?????????         | ?????????                                                                             |
| ?????? ??????????????            | 1 x ????????    | ???????????????   |                                                                                       |
|                                  |                 | ?????????         | ?????????                                                                             |

???????? ??????????: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

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

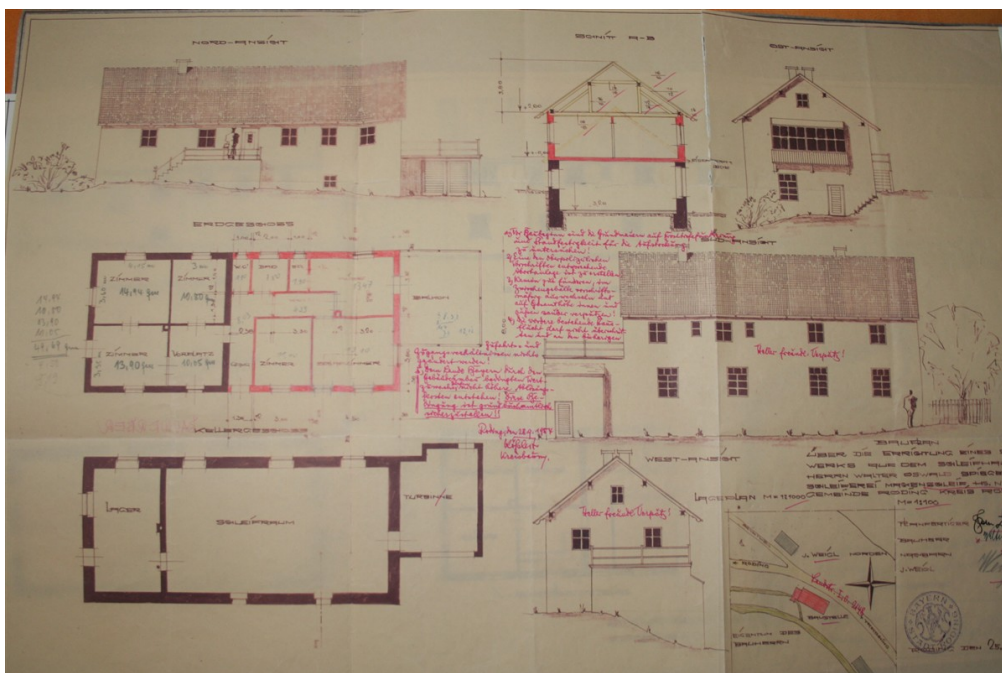
|                                    |            |                                                                              |                |
|------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????           | ?????????  | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                  | ?????      | ???????                                                                      | 280.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>????????????????? | 21.11.2035 | ?????????????<br>?????????????                                               |                |
| ????????? ???                      |            | ??????????<br>?????????????<br>???????????                                   | H              |
|                                    |            | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2020           |

???????? ??: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

?? ???????

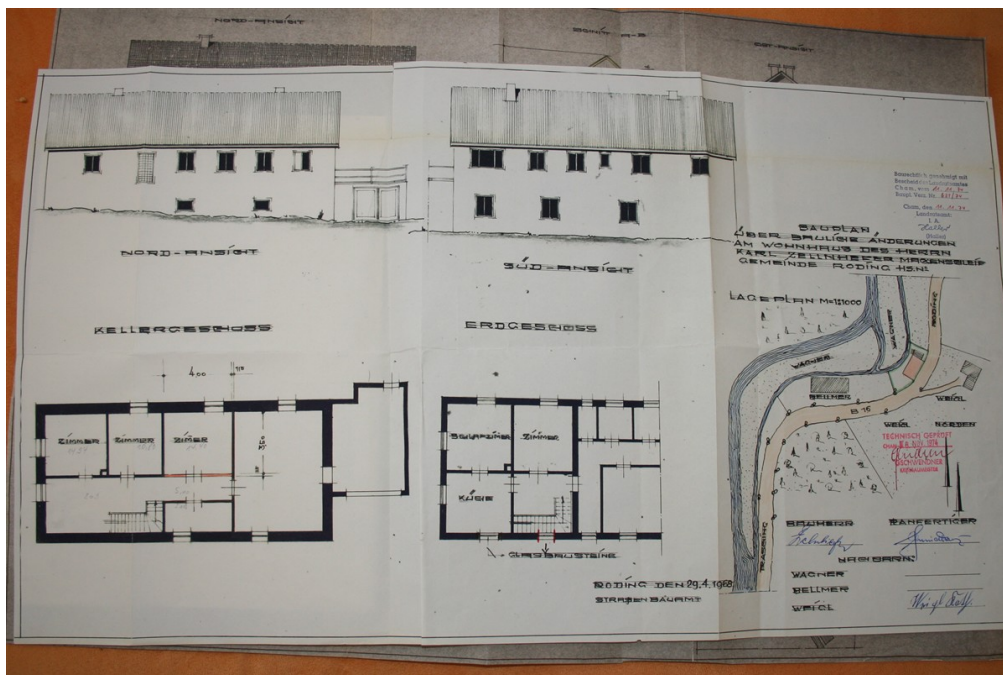


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



???????? ??: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

?? ???????



???????? ??????????: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

?? ????????



???????? ??????????: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

?? ????????



???????? ??: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

?? ???????



???????? ??????????: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

?? ????????



???????? ??????????: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

?? ?????????



???????? ??????????: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

?? ????????



???????? ??????????: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

?? ?????????



???????? ??????????: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

?? ?????????



???????? ??: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

?? ???????



???????? ??????????: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

?? ????????



???????? ??????????: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

?? ????????



???????? ??????????: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

?? ?????????



???????? ??: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

?? ???????



???????? ??????????: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

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

Das Gebäude befindet sich in einem Zustand, der einen Rückbau nahelegt. Die Bausubstanz entspricht dem Stand von 1975 und weist sowohl im Hinblick auf Energieeffizienz als auch auf zeitgemäße Wohnstandards umfassenden Modernisierungsbedarf auf. Für potenzielle Käufer besteht hier die Chance, ein neues Bauprojekt umzusetzen und eigene Vorstellungen von zeitgemäßem Wohnen zu verwirklichen.

Ob Sie ein individuelles Eigenheim für Ihre Familie planen oder ein Investment in ein Grundstück mit Entwicklungspotenzial suchen – diese Immobilie bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort selbst von der Lage, den Gegebenheiten sowie den Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks ein Bild zu machen.

??????? ???????: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

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

Kellergeschoss

- 4 Räume

Erdgeschoss

- Küche

- Zimmer

- Schlafzimmer

1 Garage

??????? ?????????: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

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

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

??????? ?????????: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 280.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
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 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.

???????? ??????????: 25201086 - 93426 Roding / Mackenschleif

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

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

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)