

Roding

# Modernes Wohnerlebnis - Großzügiges Zweifamilienhaus - Erdgeschoss vermietet

????????? ??????????: 25201126



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

???? ??????: 769.900 EUR • ??????????: ca. 351 m<sup>2</sup> • ?????????: 12 • ?????? ????: 1.073 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25201126 - 93426 Roding

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

???????? ??????????: 25201126 - 93426 Roding

?? ??? ??????

|                                 |                         |                      |                                                                                       |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????             | 25201126                | ????? ???????        | 769.900 EUR                                                                           |
| ????????????                    | ca. 351 m²              | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????                  | ???????????????? ?????? |                      |                                                                                       |
| ?????????                       | 12                      |                      |                                                                                       |
| ????????????? ???<br>?????????? | 9                       | ????? ?????????????? | 2019                                                                                  |
| ??????????                      | 3                       | ?????????            | ???????                                                                               |
| ????? ??????????????            | 1968                    | ??????????????       |                                                                                       |
| ?????? ??????????????           | 2 x ???????             | ????????             | ?????????, WC<br>?????????????,<br>?????????????????<br>?????????, ??????????         |

??????? ?????????: 25201126 - 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>????????????????? | 2017          |

???????? ?????: 25201126 - 93426 Roding

?? ???????



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



???????? ?????: 25201126 - 93426 Roding

?? ???????



???????? ?????????: 25201126 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ???????? : 25201126 - 93426 Roding

?? ????????



???????? ?????????: 25201126 - 93426 Roding

?? ????????



???????? ???????? : 25201126 - 93426 Roding

?? ????????



???????? ?????: 25201126 - 93426 Roding

?? ???????



??????? ???????? : 25201126 - 93426 Roding

?? ????????



???????? ???????? : 25201126 - 93426 Roding

?? ????????



???????? ?????????: 25201126 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ?????????: 25201126 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ?????????: 25201126 - 93426 Roding

?? ?????????



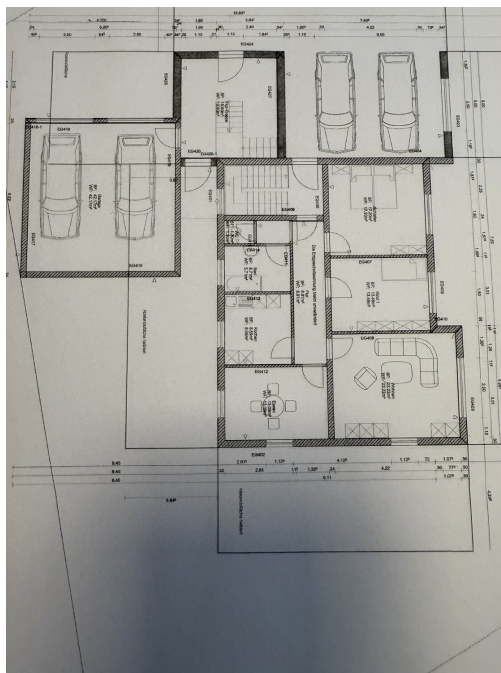
???????? ?????????: 25201126 - 93426 Roding

?? ?????????



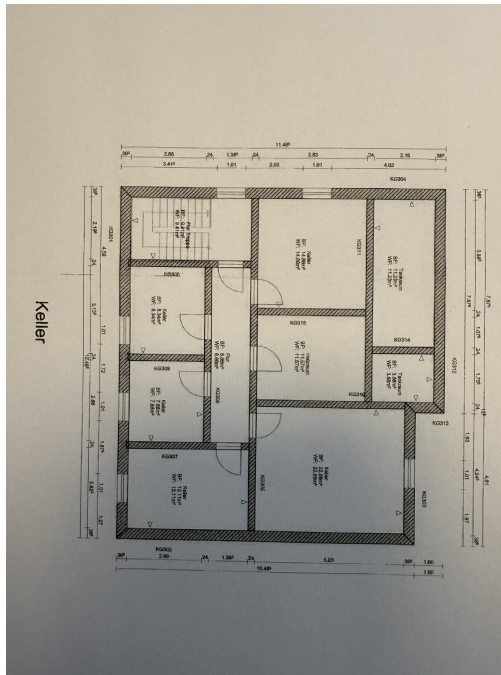
??????? ???????? : 25201126 - 93426 Roding

?? ????????



??????? ???????: 25201126 - 93426 Roding

??    ???????



??????? ???????? : 25201126 - 93426 Roding

?? ????????



??????? ???????? : 25201126 - 93426 Roding

?? ????????



??????? ???????? : 25201126 - 93426 Roding

?? ????????



??????? ???????? : 25201126 - 93426 Roding

?? ????????



??????? ???????? : 25201126 - 93426 Roding

?? ????????



??????? ?????????: 25201126 - 93426 Roding

?? ????????



??????? ?????????: 25201126 - 93426 Roding

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

Willkommen zu dieser außergewöhnlichen Gelegenheit: Zum Verkauf steht ein modernisiertes Zweifamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 351 m² auf einem ca. 1.073 m² großen Grundstück. Das im Jahr 1968 errichtete Haus wurde 2019 umfassend saniert und vereint gekonnt den Charme solider Bauweise mit den Vorzügen zeitgemäßer Energieeffizienz und gehobener Ausstattung.

Die Immobilie bietet insgesamt 12 Zimmer, darunter 9 Schlafzimmer und 3 Badezimmer und eignet sich optimal für Mehrgenerationenwohnen, größere Familien oder zur teilweisen Vermietung. Das Haus teilt sich in zwei abgeschlossene Wohneinheiten auf. Die Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit vermietet, was attraktive Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Der massive Altbestand wird ergänzt durch einen An- und Ausbau in Holzständerbauweise nach KfW 40 Standard, wodurch eine erstklassige Energieeffizienz erreicht wird. Die 2017 installierte Fußbodenheizung sorgt in nahezu allen Bereichen für eine angenehme Wärmeverteilung. Elektrik und Sanitärinstallation wurden vollständig erneuert und erfüllen moderne Ansprüche an Komfort und Sicherheit.

Im Obergeschoss befindet sich teilweise noch der ursprüngliche Fensterbestand mit 2-facher Verglasung, während die neu gestalteten Bereiche im Ober- und Dachgeschoss mit 3-fach verglasten Fenstern ausgestattet sind, was zur besseren Wärmedämmung beiträgt. Eine 7,5 kW Photovoltaikanlage mit einem 9 kW Batteriespeicher ist installiert und unterstützt den energieeffizienten Betrieb nachhaltig.

Die Ausstattung des Hauses bietet ein hohes Maß an Wohnqualität: Drei modern ausgestattete Bäder stehen den Bewohnern zur Verfügung. Die großzügig geschnittenen Räume ermöglichen flexible Nutzungskonzepte – ob als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyräume.

Zu den Besonderheiten zählen weiterhin zwei Carport-Stellplätze sowie eine geräumige Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und weitere Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der große Garten eignet sich ideal für Freizeit und Erholung im Freien. Eine Terrasse sowie ein Balkon im Obergeschoss laden zum Verweilen und Entspannen ein. Abgerundet wird die Immobilie durch die vollständige Unterkellerung, die zusätzlichen Stauraum oder Hobbyräume ermöglicht und so den Komfort dieses Zweifamilienhauses unterstreicht.

Der Bauzustand kann als umfassend modernisiert bezeichnet werden: Die aktuelle Heizungsanlage, erneuert im Jahr 2017, die energieeffiziente Holzständerbauweise und die erneuerte Haustechnik gewährleisten niedrige Betriebskosten und zukunftsorientiertes Wohnen.

Zusammengefasst bietet dieses Zweifamilienhaus eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, moderner Technik und zukunftsfähiger Energieeffizienz. Die ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage rundet das Gesamtpaket ab.

Lassen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

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

??????? ?????????: 25201126 - 93426 Roding

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

- 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

??????? ?????????: 25201126 - 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

??????? ?????????: 25201126 - 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 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.

???????? ??????????: 25201126 - 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)