

Rötz

## Modernisiertes Reihenmittelhaus mit Gartenidylle und großzügigem Wohnambiente

????????? ??????????: 26201001



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

????? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 165 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 340 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 26201001 - 92444 Rötz

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

????????? ??????????: 26201001 - 92444 Rötz

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

????????? ??????????	26201001
???????????	ca. 165 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	4
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
???? ??????????????	1860

????? ????????	349.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2023
???????????	???????
???????????	???????????, WC ???????????, ????, ?????, ???????????????, ???????

????????? ??????????: 26201001 - 92444 Rötz

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

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	01.02.2036
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

?????????????????	VERBRAUCH
???????????	56.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	
???????????	B
???????????????	2019
???????????	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 26201001 - 92444 Rötz

?? ???????



???????? ?????: 26201001 - 92444 Rötz

?? ??????



???????? ?????: 26201001 - 92444 Rötz

?? ??????



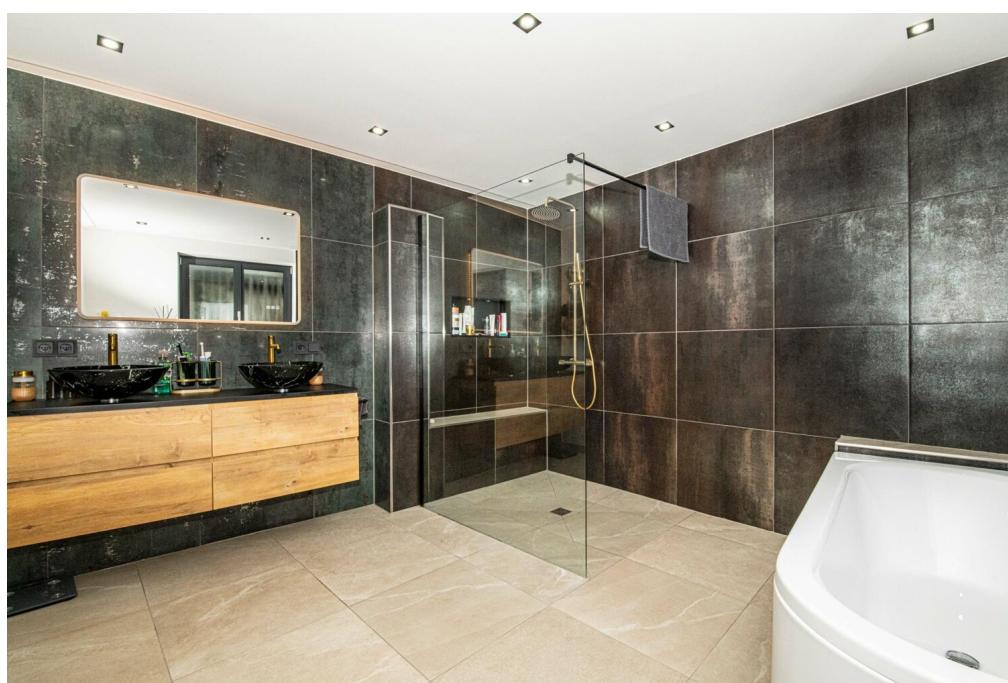
????????? ??????????: 26201001 - 92444 Rötz

?? ????????



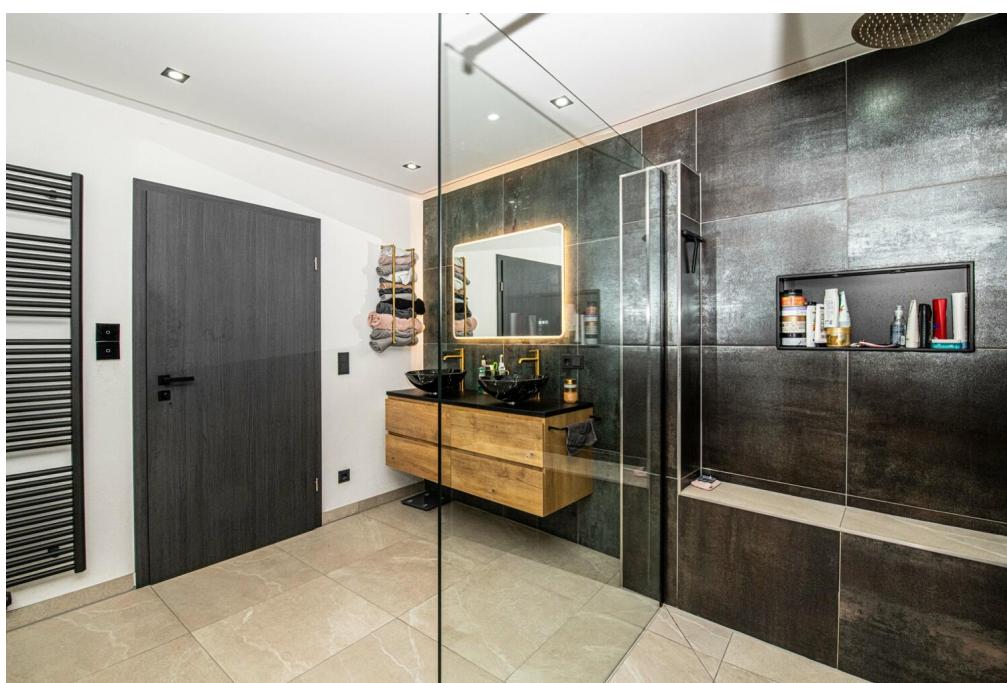
???????? ?????: 26201001 - 92444 Rötz

?? ??????



????????? ??????????: 26201001 - 92444 Rötz

?? ????????



????????? ??????????: 26201001 - 92444 Rötz

?? ????????



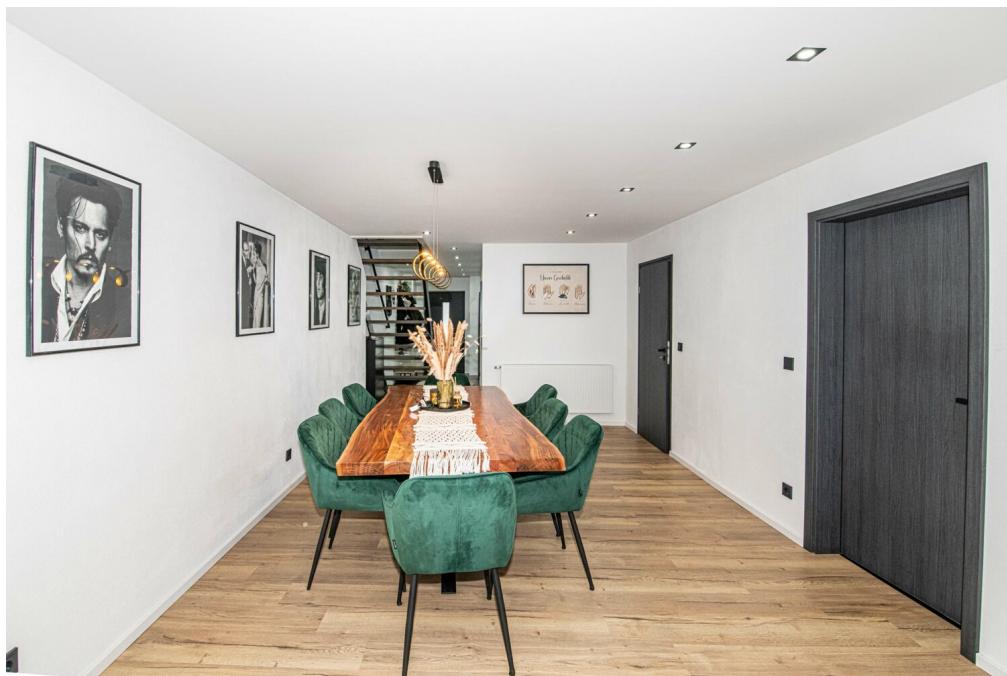
????????? ??????????: 26201001 - 92444 Rötz

?? ????????



????????? ??????????: 26201001 - 92444 Rötz

?? ????????



???????? ?????: 26201001 - 92444 Rötz

?? ??????



???????? ?????: 26201001 - 92444 Rötz

?? ??????



????????? ??????????: 26201001 - 92444 Rötz

?? ????????



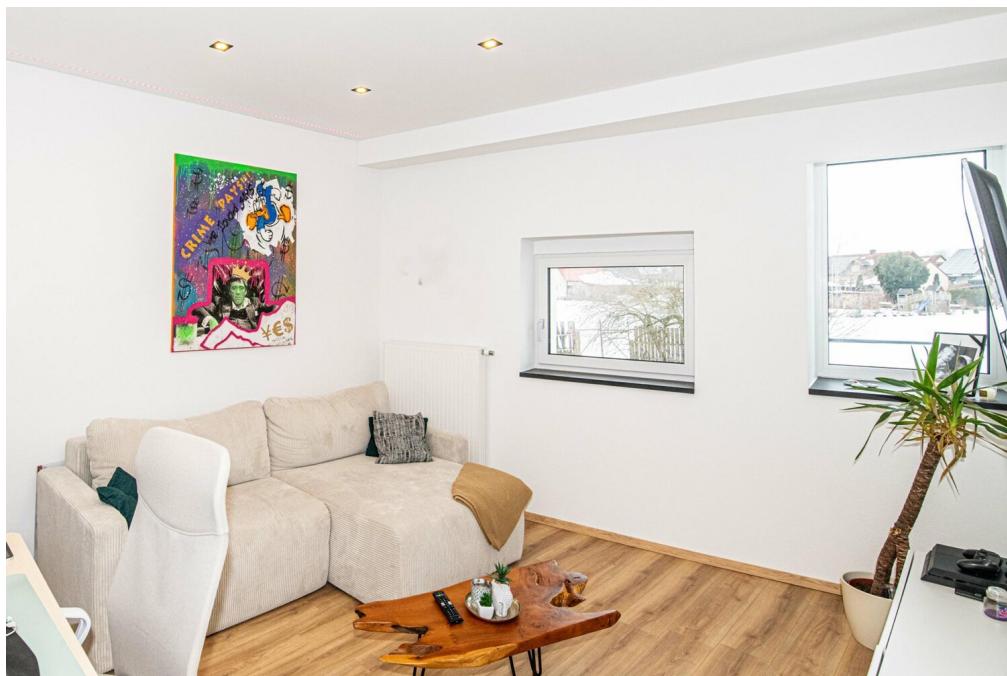
???????? ?????: 26201001 - 92444 Rötz

?? ???????



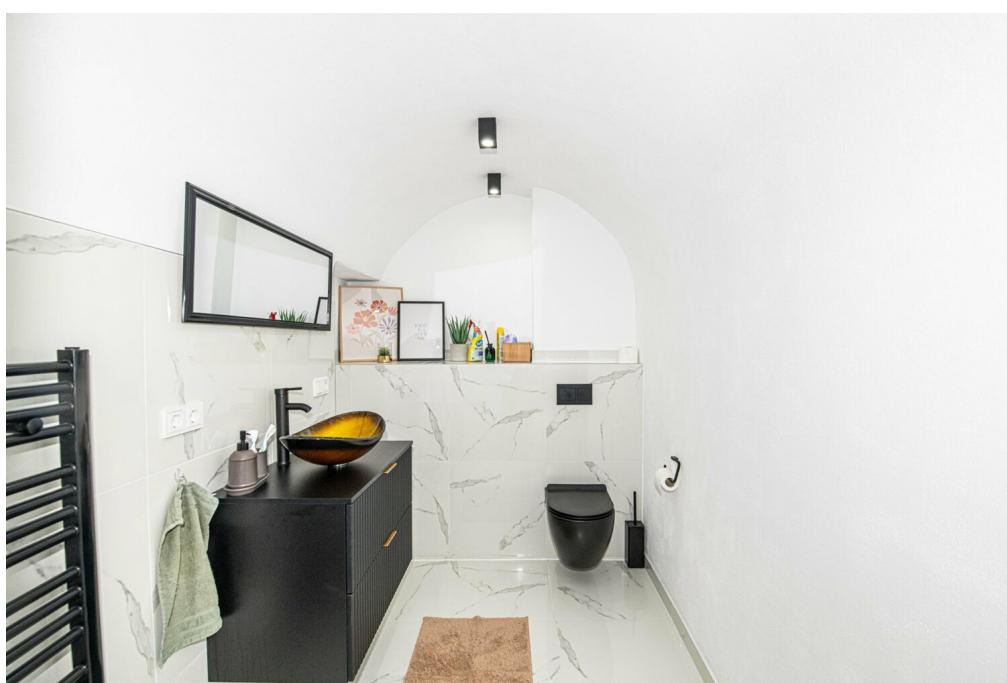
????????? ??????????: 26201001 - 92444 Rötz

?? ????????



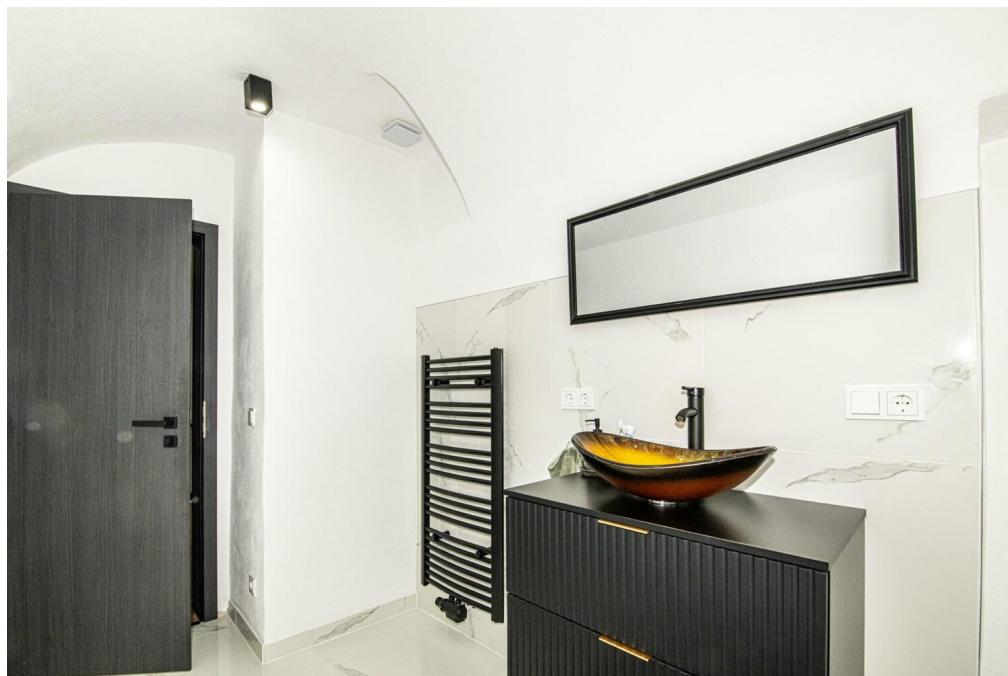
????????? ??????????: 26201001 - 92444 Rötz

?? ????????



???????? ?????: 26201001 - 92444 Rötz

?? ??????



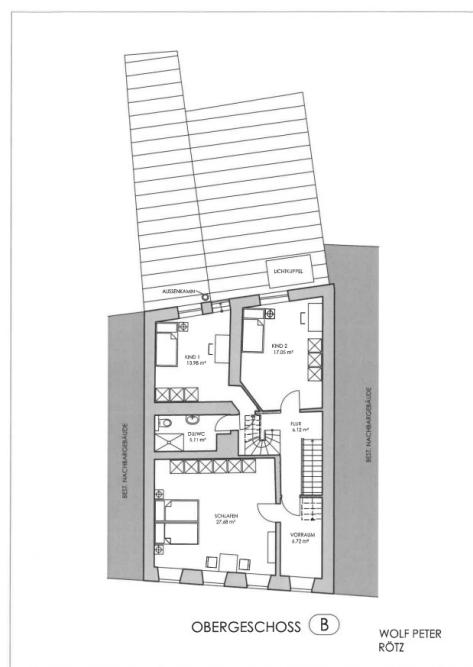
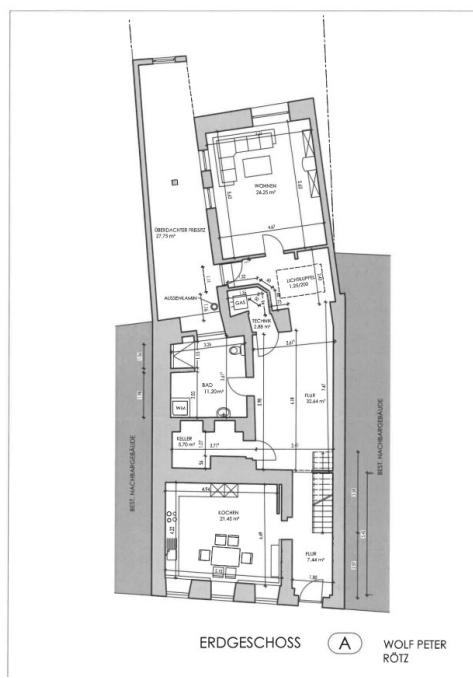
????????? ??????????: 26201001 - 92444 Rötz

?? ????????



????????? ??????????: 26201001 - 92444 Rötz

?? ????????



?????? ??????: 26201001 - 92444 Rötz

## ??? ????

Dieses modernisierte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1860 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsdetails, die ein komfortables und vielseitiges Wohnen ermöglichen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 340 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Im Erdgeschoss empfängt Sie zunächst ein Windfang, der einen angenehmen Übergang in die Wohnräume schafft. Die moderne Küche lädt dazu ein, gemeinsam zu kochen und Zeit miteinander zu verbringen. Anschließend befindet sich das Esszimmer, das ideal für gesellige Stunden mit Familie oder Gästen geeignet ist. Ein Abstellraum bietet praktische Lagermöglichkeiten für Vorräte oder Haushaltsgegenstände.

Das Bad auf dieser Ebene ist hochwertig ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine bodenebene Dusche, was Komfort und Funktionalität vereint. Darüber hinaus steht ein separater Heizraum zur Verfügung. Via eigenem Zugang gelangen Sie von hier direkt nach draußen, was Alltag und Organisation deutlich erleichtert. Ein besonderer Bereich ist die angrenzende Relaxecke, die zur Erholung vom Alltag einlädt. Das Wohnzimmer ist mit einem Holzofen ausgestattet und bietet durch den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten einen angenehmen Übergang in den Außenbereich – ideal für gesellige Stunden oder entspannte Momente.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsbereiche. Neben einem Kinderzimmer stehen ein Gästezimmer, das ebenfalls als Büro genutzt werden kann, sowie das Schlafzimmer mit Ankleide, die viel Raum für ihre Garderobe schafft, zur Verfügung. Das zusätzliche Gäste-WC erhöht den Komfort, insbesondere für Besucher oder bei größerem Platzbedarf.

Die Immobilie präsentiert sich dank hochwertiger Modernisierungsarbeiten in einem zeitgemäßen Zustand. Im Rahmen der Sanierungen wurden wichtige Bereiche wie das Dach (2012), die Heizung (2022) und im Jahr 2023 eine komplette Sanierung durchgeführt. Diese Modernisierungsmaßnahmen wurden mit Sorgfalt umgesetzt und sorgt für ein harmonisches Verhältnis mit zeitgemäßer Ausstattung. Eine Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen im gesamten Haus.

Der gut durchdachte Grundriss eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Personen mit erhöhtem Platzbedarf. Die moderne Gestaltung der Räume schafft ein angenehmes Raumgefühl.

Das Grundstück eröffnet viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – sei es als Spielfläche oder für Gartenliebhaber. Dank der umfassenden Sanierung können Sie ohne Aufwand einziehen und von Anfang an alle Vorteile dieser Immobilie genießen.

Gerne präsentieren wir Ihnen die Details dieser Immobilie in einem persönlichen Besichtigungstermin und stehen Ihnen für Rückfragen oder weitere Informationen jederzeit zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich von den umfangreichen Vorzügen dieses Hauses selbst zu überzeugen.

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

???????? ?????: 26201001 - 92444 Rötz

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

Die Immobilie befindet sich in Rötz, einer Landstadt im Oberpfälzer Landkreis Cham nur etwa 14 km von der deutsch-tschechischen Grenze entfernt. Die Stadt zählt ca. 3.400 Einwohner und erfreut sich aufgrund ihrer idyllischen, naturnahen Lage sowie der innerörtlichen Infrastruktur vor allem bei Familien immer größerer Beliebtheit. Die Besorgungen des täglichen Bedarfs tätigen Sie hier bequem während eines kurzen Spaziergangs. So erreichen Sie innerhalb von ca. 10 Gehminuten 2 Supermärkte, 2 Bäckereien sowie 2 Metzgereien. In den Stadtkern mit einer Apotheke und einer Postfiliale sowie einigen Restaurants gelangen Sie in rund 4 Gehminuten. Familien freuen sich über eine Grund- und Mittelschule sowie über einen Kindergarten direkt vor Ort. In der Freizeit können zudem ein Frei- und ein Hallenbad besucht werden. In ca. 100 m Entfernung befindet sich die nächste Bushaltestelle, die Sie an den öffentlichen Personennahverkehr anbindet. In komfortabler Reichweite erhalten Sie außerdem Anschluss an die Bundesstraße 22, die Sie bspw. mit Bayreuth und Cham verbindet.

???????? ?????: 26201001 - 92444 Rötz

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.2.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 56.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 26201001 - 92444 Rötz

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

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

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)