

Roding

2-Zimmer Wohnung mit hochwertiger Möblierung in zentraler Lage

????????? ??????????: 24201028

www.von-poll.com????? ??????????: 280.000 EUR • ??????????: ca. 70 m² • ??????????: 2

???????? ??????????: 24201028 - 93426 Roding

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

???????? ??????????: 24201028 - 93426 Roding

?? ??? ??????

???????? ??????????	24201028	????? ???????	280.000 EUR
?????????????	ca. 70 m ²	?????????????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	2		
?????????????? ??? ?????????????	1	?????????? ????????????????	?????????
?????????????	1	????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ??????????????	2021	??????	
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	?????????

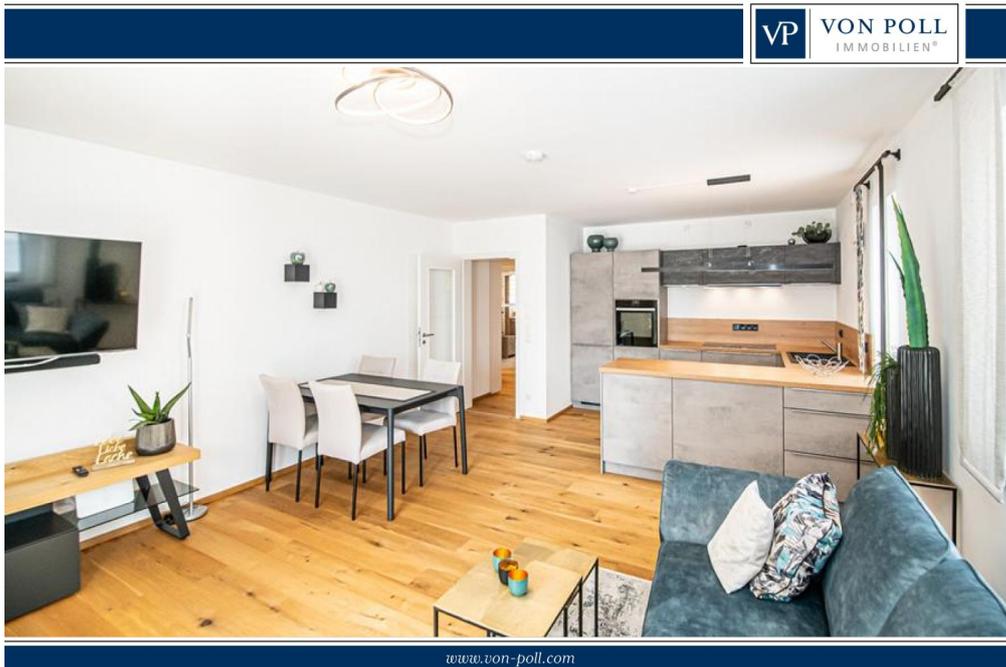
???????? ??????????: 24201028 - 93426 Roding

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
???? ???? ????????	GAS	?????? ???? ? ????????????	45.60 kWh/m ² a
???????????? ???????????????? ???????? ??	13.08.2030	?????????? ???????????? ??????????	A
???? ???? ????????	??????		

???????? ??????????: 24201028 - 93426 Roding

?? ?????????



www.von-poll.com



???????? ??????????: 24201028 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201028 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201028 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201028 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201028 - 93426 Roding

?? ?????????



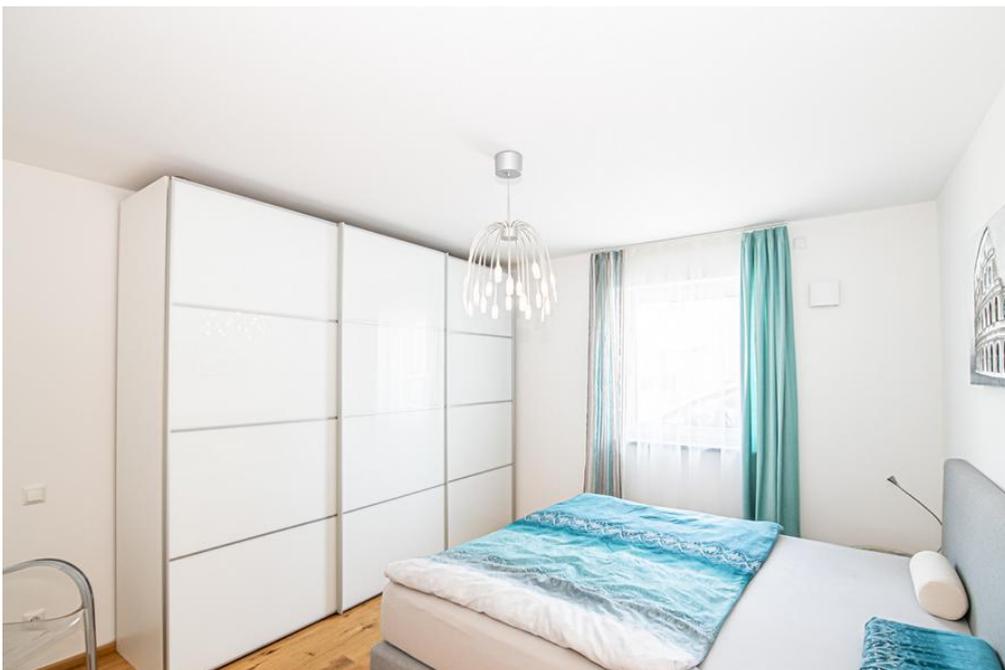
???????? ??????????: 24201028 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201028 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201028 - 93426 Roding

?? ?????????



???????? ??????????: 24201028 - 93426 Roding

?? ?????????



www.von-poll.de

???????? ??????????: 24201028 - 93426 Roding

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

Geschmackvolle Baugestaltung bis ins Detail. Diese helle und lichtdurchflutete Eigentumswohnung Nr. 3 befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in Roding. Die wunderschöne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 69,68 m² und ist ab sofort bezugsfertig. Die durchdachte Raumaufteilung im geplanten Grundriss, eine moderne Bauweise sowie hochwertige Materialien sichern ein erstklassiges künftiges Wohngefühl. Klasse Grundriss Durch den Flur erreichen Sie folgende Räumlichkeiten: ein geschmackvolles Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Schlafzimmer sowie den großzügigen lichtdurchfluteten Wohn-Ess- und Küchenbereich. Die gemütliche Terrasse sorgt für viele sonnenreiche und erholsame Stunden und verleiht dieser Eigentumswohnung die besondere Note. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung und Fliesen sowie Parkettböden ausgestattet. Eine dezentrale Lüftungsanlage sorgt zudem für ein sehr gutes Raumklima. In allen Räumen sind elektrische Rollläden an Fenstern und Türen vorhanden. In der kompletten Wohnanlage wird sehr viel Wert auf eine energiesparende Bauweise gelegt. Beispielsweise sorgen die Kunststoff-Fenster mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung und die massive Ziegelbauweise (Stein auf Stein) für günstige Nebenkosten. Im Kaufpreis mit inbegriffen sind 2x KFZ- Stellplätze.

???????? ??????????: 24201028 - 93426 Roding

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

- Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung
- es befindet sich ein Netzwerkanschluss in jedem Raum
- elektrische Rollläden im kompletten Gebäude
- hochwertige Fliesen und Parkettböden
- hoch energieeffiziente Bauweise
- Fußbodenheizung
- zwei Parkplätze inkl.
- es bleibt die hochwertige Küche, die vom Schreiner angefertigte Garderobe, die Badezimmermöbel und die Möblierung im Abstellraum in der Wohnung.
- die Wohnung steht auf einem Erbpachtgrundstück

???????? ??????????: 24201028 - 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

???????? ??????????: 24201028 - 93426 Roding

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2030. Endenergiebedarf beträgt 45.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A.

???????? ??????????: 24201028 - 93426 Roding

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

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

Mario Aschenbrenner

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com