

Roding

Ein Zuhause, das berührt: Exklusives Anwesen mit Traumgarten & Südterrasse in Roding

Codice oggetto: 26201039



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 299,57 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.174 m²

Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26201039	Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Superficie netta	ca. 299,57 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1982		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

Dati energetici

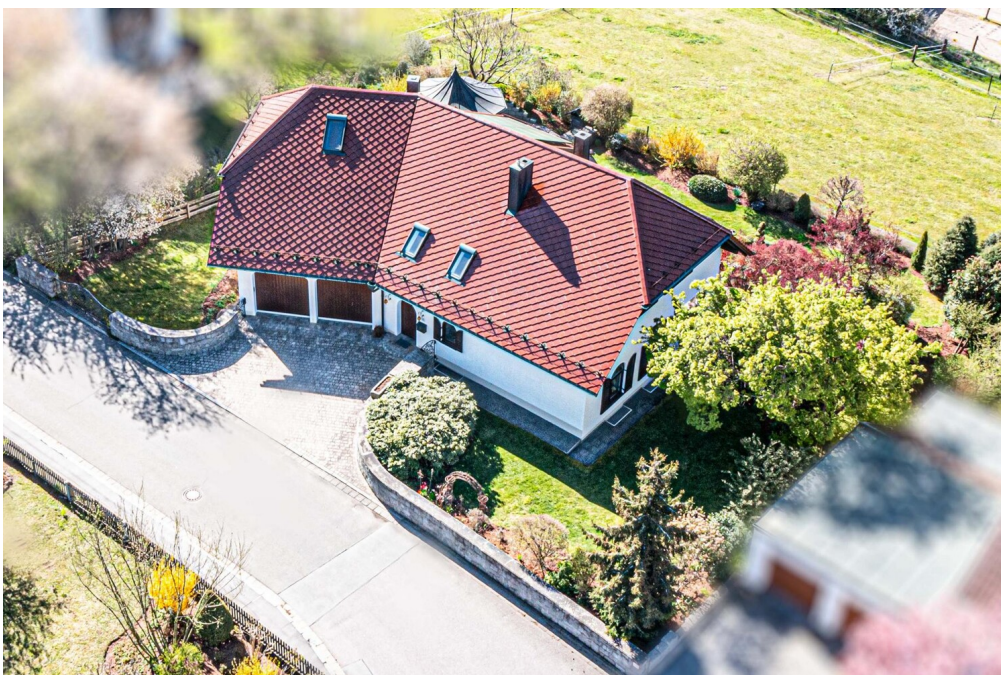
Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	68.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	24.02.2036	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

La proprietà



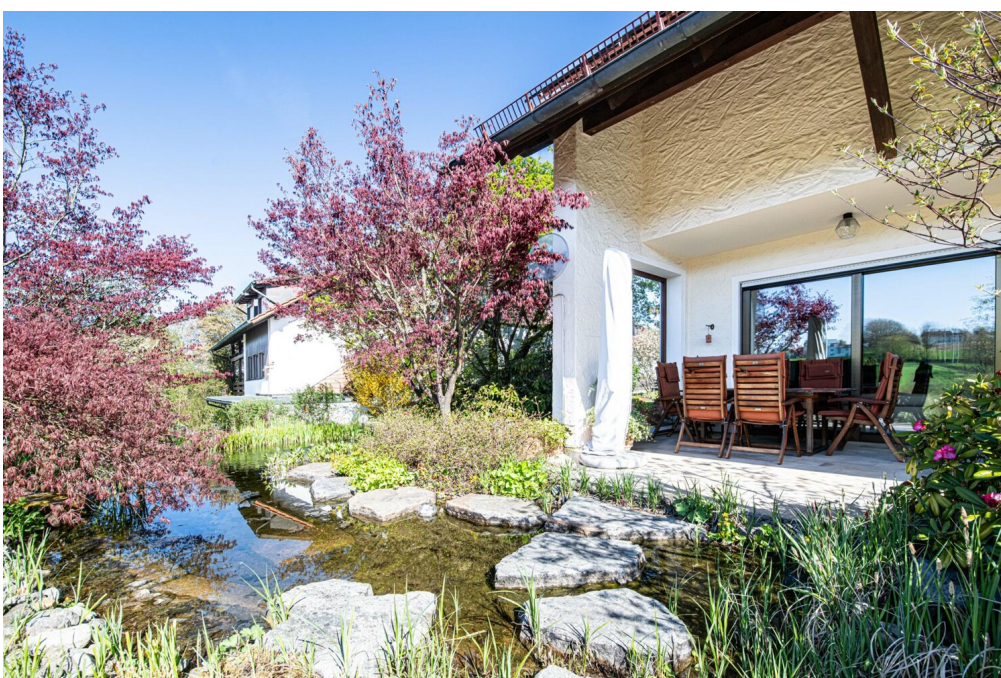
www.von-poll.com



www.von-poll.com

Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

La proprietà



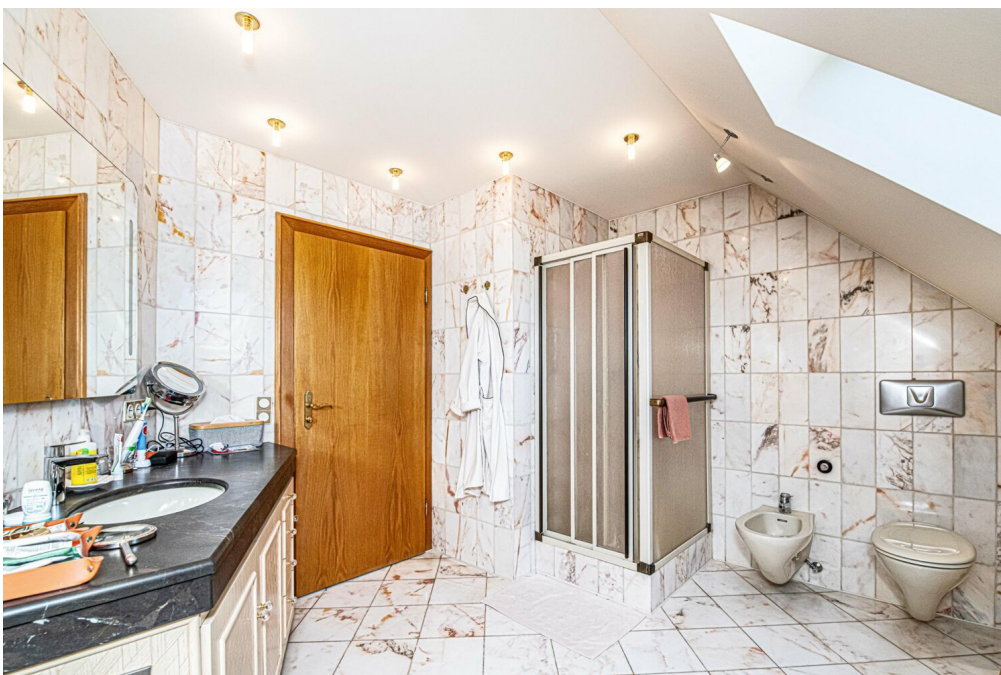
Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

La proprietà



Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Ihr Immobilienexperte in Cham und der Region.

Mario Aschenbrenner
Geschäftstelleninhaber

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt.
Profitieren Sie von unserer hohen Nachfrage und unserem
vorgemerkten Käufernetzwerk in Ihrer Region.

Von der ersten Bewertung bis zum Notartermin –
wir begleiten Sie sicher und erfolgreich.

Viele geprüfte
Kaufinteressenten
bereits vorhanden

Schnelle und
diskrete Vermarktung
möglich

Kostenlose &
unverbindliche
Bewertung

Persönliche Betreuung
vom ersten Gespräch
bis zum Abschluss

**Jetzt unverbindlich
beraten lassen!**

0171 - 721 96 56

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Viele Immobilien
werden verkauft,
bevor sie online
erschienen.
Verpassen Sie
diese Chance
nicht!

📍 Fuhrmannstraße 3
93413 Cham
✉️ cham@von-poll.com
🌐 www.von-poll.com/cham

Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

Una prima impressione

Ein Zuhause, das berührt – stilvoll leben in bester Lage von Roding

Manche Häuser sind mehr als nur vier Wände – sie erzählen eine Geschichte. Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint zeitlose Eleganz mit einem Lebensgefühl aus Ruhe, Licht und beeindruckender Großzügigkeit.

Eingebettet in ein sonniges Südgrundstück entfaltet sich hier ein Lebensraum von besonderer Qualität – geprägt von architektonischer Klarheit, stilvoller Zurückhaltung und einem hohen Anspruch an Ästhetik und Lebensart.

Schon beim Eintreten entsteht eine Atmosphäre von Weite und Gelassenheit: lichtdurchflutete Räume, fließende Übergänge und sorgfältig ausgewählte Materialien schaffen ein Ambiente, das gleichermaßen repräsentativ wie wohltuend wirkt. Der offene Wohn- und Essbereich mit charaktervollem Kachelofen bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort für inspirierende Begegnungen und entspanntes Ankommen.

Großzügige Fensterflächen öffnen das Haus zur Natur und inszenieren den Außenbereich als privaten Rückzugsraum. Der parkähnlich angelegte Garten mit Teich, ein stilvoller Pavillon sowie die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit Außenkamin schaffen eine Bühne für besondere Momente – von stillen Morgenstunden bis hin zu eleganten Abenden.

Die Ausstattung folgt einem klaren Anspruch: hochwertig, durchdacht und nachhaltig. Maßgefertigte Einbauten, ausgewählte Materialien und moderne Haustechnik – ergänzt durch eine leistungsstarke Photovoltaikanlage – vereinen Komfort mit Zukunftsfähigkeit.

Eine separate Einheit im Untergeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten – ideal für diskretes Arbeiten, Gäste oder ein anspruchsvolles Mehrgenerationenkonzept.

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die das Besondere nicht suchen, sondern selbstverständlich erwarten.

Ein Zuhause mit Haltung. Ein Ort für Persönlichkeiten. Ein Wert, der bleibt.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

Dettagli dei servizi

- * Eichenholzfenster
- * praktischer Außenkeller
- * Dach teilweise ausgebaut
- * Solnhofener Natursteinfliesen
- * Doppelgarage mit Fahrradraum
- * unverbaubare Sicht nach Süden
- * großer Garten mit natürlichem Teich
- * Gartenpavillion mit Kupferdachdeckung
- * gemütlicher Kachelofen im Wohn-/Essbereich
- * hochwertige Einbauküche mit Teppanyaki Kochfeld
- * von der Küche aus zugänglicher überdachter Balkon
- * hochwertige Einbauschränke in Keller und Dachgeschoss
- * Photovoltaikanlage 12,54 kWp mit 9,6 kWh Batteriespeicher
- * nach Süden ausgerichtete überdachte Terrasse mit Außenkamin
- * Dachfenster mit Regensensor, Fliegengitter und elektrischen Rollos
- * Gewerbefläche im Kellergeschoss mit separatem Eingang, zur Einliegerwohnung umnutzbar
- * Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.

Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

Tutto sulla posizione

Roding besticht als charmante, ländlich geprägte Stadt in der Oberpfalz durch ihre ruhige Atmosphäre und eine stabile Gemeinschaft, die Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld bietet. Die überschaubare Größe und die niedrige Bevölkerungsdichte schaffen eine angenehme Lebensqualität, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Trotz der ländlichen Prägung ist die Grundinfrastruktur solide, sodass alle wichtigen Bedürfnisse des täglichen Lebens gut abgedeckt sind. Die regionale Verkehrsanbindung ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Orte und schafft somit eine harmonische Balance zwischen naturnahem Wohnen und praktischer Vernetzung.

Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die in unmittelbarer Nähe liegen: Spielplätze wie der Kastanienweg sind nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt, während der Stadtpark mit seinem großzügigen Spielplatz und der idyllische Imhofpark in rund acht Minuten erreichbar sind. Sportbegeisterte Familien finden in der Großsporthalle und der Rund-Sporthalle Roding ideale Bedingungen für Bewegung und gemeinschaftliche Aktivitäten, jeweils in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar. Kultur und Unterhaltung runden das Freizeitangebot ab.

Die Bildungslandschaft in Roding ist für Familien hervorragend aufgestellt: Von der katholischen Kindertagesstätte „Heilige Familie“ bis hin zu Grund- und Mittelschulen sowie weiterführenden Schulen wie der Konrad-Adenauer-Realschule sind alle Bildungsstufen in einem Radius von rund 11 bis 13 Minuten zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Berufsfachschule für Krankenpflege, die in nur sechs Minuten zu Fuß erreichbar ist und somit auch berufliche Perspektiven in der Region eröffnet.

Die medizinische Versorgung ist in Roding ebenfalls vorbildlich: Ambulante Fachkliniken und Praxen, darunter eine Augenklinik, HNO-Praxis und Notfallversorgung, sind in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar. Apotheken wie die Marien-Apotheke und die Stadt-Apotheke liegen ebenfalls bequem im Umkreis von zehn bis vierzehn Minuten zu Fuß. Diese Nähe zu Gesundheitsdienstleistungen vermittelt ein Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit für die ganze Familie.

Auch die Nahversorgung ist optimal gewährleistet: Supermärkte wie REWE und NORMA sind in sieben bis elf Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch diverse Bäckereien und

Cafés, die zum gemütlichen Verweilen einladen. Restaurants mit vielfältigen kulinarischen Angeboten, darunter das „Maritimes“ und die „Pizzeria La Mama“, sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung und bereichern das familiäre Lebensumfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen, etwa „Roding Krankenhaus“ und „Roding“ in sechs bis zehn Minuten zu Fuß gut gewährleistet. Der Bahnhof Roding ist mit dem Auto oder Bus gut erreichbar und bietet Anschluss an das regionale Bahnnetz.

Für Familien, die Wert auf eine harmonische Verbindung von naturnahem Wohnen, umfassender Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft legen, präsentiert sich Roding als ein Ort, an dem sich Kinder sicher entfalten und Eltern ein vertrauensvolles Umfeld für die Zukunft ihrer Familie schaffen können. Die Kombination aus Bildungsangeboten, Gesundheitsversorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diesen Standort zu einer besonders liebenswerten Wahl für das Familienleben.

Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

Ulteriori informazioni

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.

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.

Codice oggetto: 26201039 - 93426 Roding

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com