Roding

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

Objektnummer: 26201039



KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 299.57 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1174 m^2

Objektnummer: 26201039 - 93426 Roding

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26201039 - 93426 Roding

Auf einen Blick

Objektnummer	26201039
Wohnfläche	ca. 299.57 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	850.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26201039 - 93426 Roding

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.02.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	68.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26201039 - 93426 Roding

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26201039 - 93426 Roding

Ausstattung und Details

* 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.

Objektnummer: 26201039 - 93426 Roding

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26201039 - 93426 Roding

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26201039 - 93426 Roding

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com