Roding

Modernes Wohnerlebnis – Großzügiges Zweifamilienhaus mit nachhaltiger Energietechnik und sofortiger Verfügbarkeit

Objektnummer: 26201056



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 351 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1073 m²

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

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

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Auf einen Blick

Objektnummer	26201056
Wohnfläche	ca. 351 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	32.36 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.09.2033	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie





Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

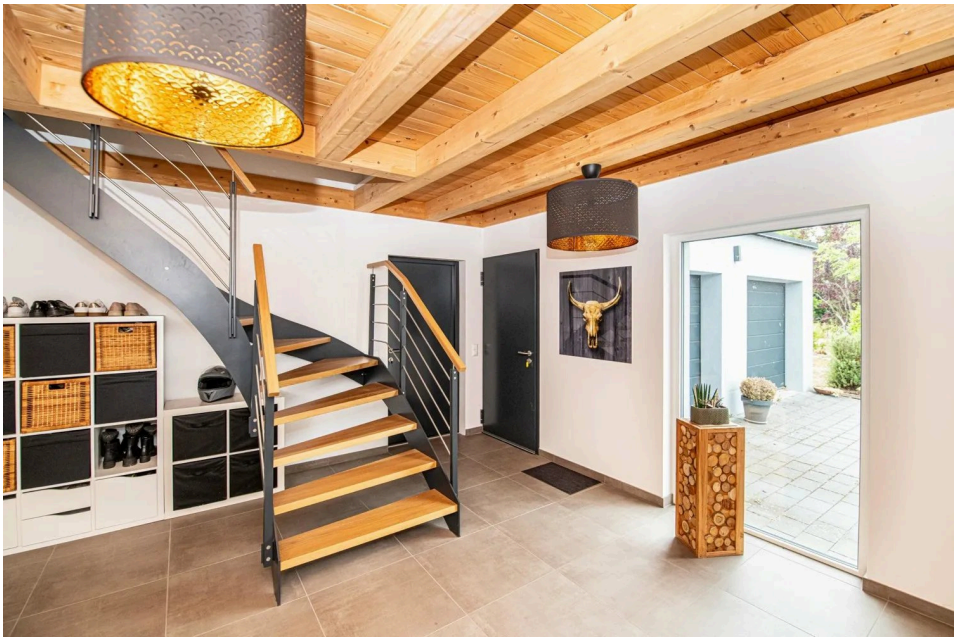
Die Immobilie





Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

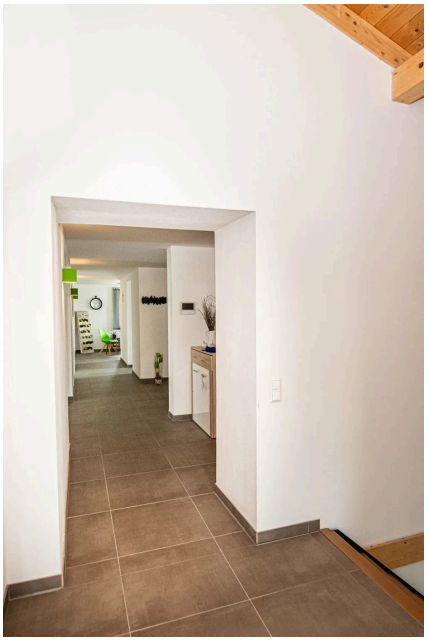
Die Immobilie





Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

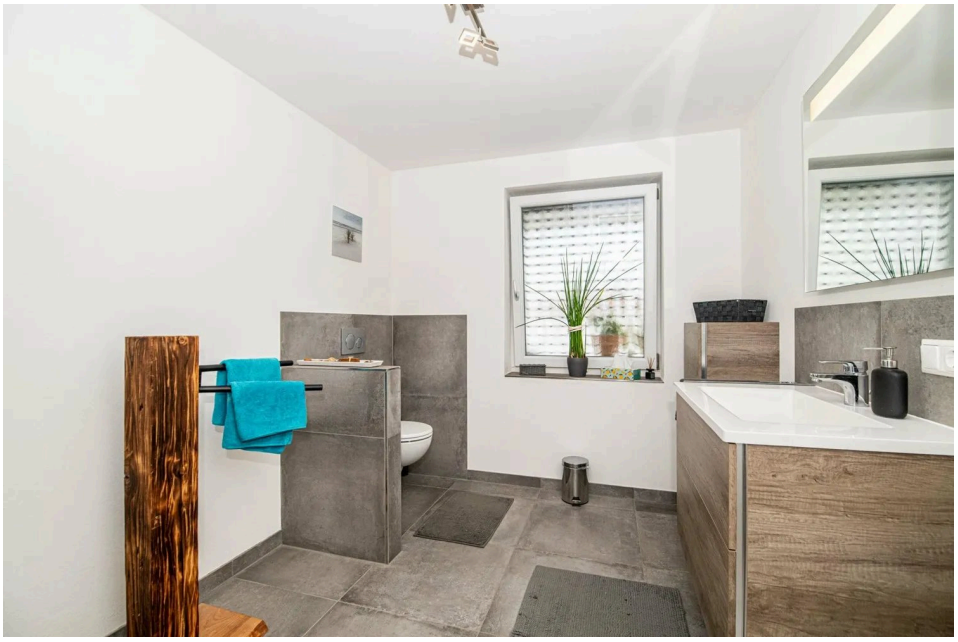
Die Immobilie

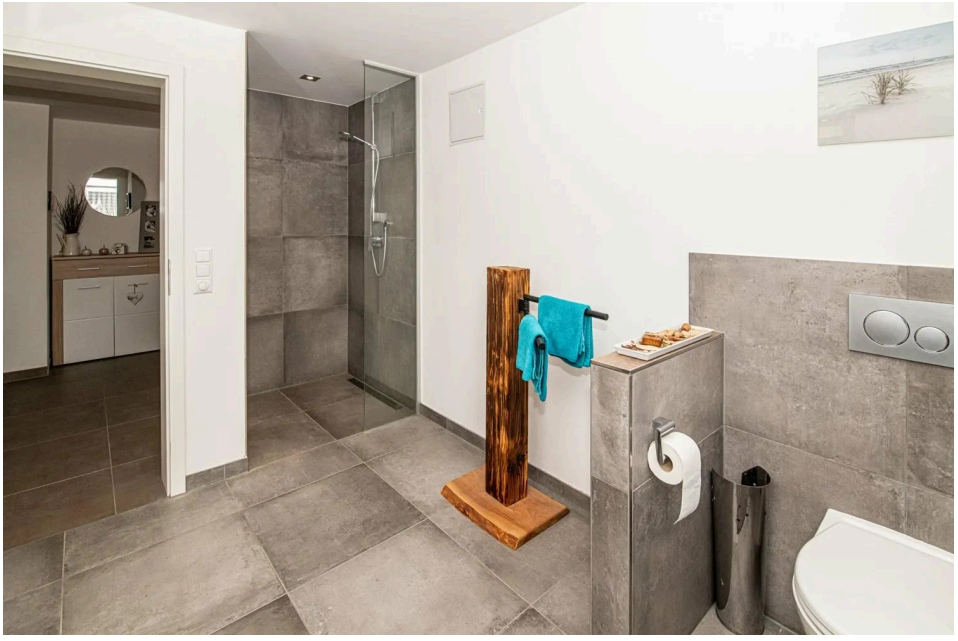




Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie





Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie





Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie





Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie





Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie





Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie





Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie





Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

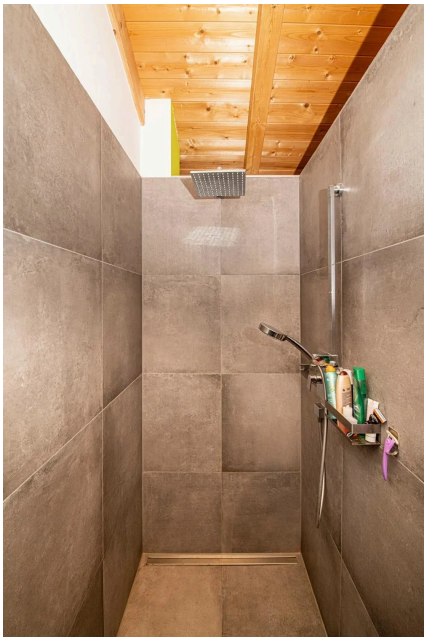
Die Immobilie





Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie

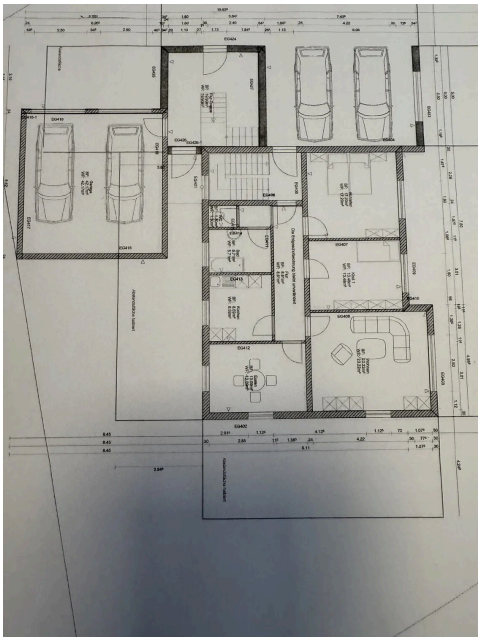




Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

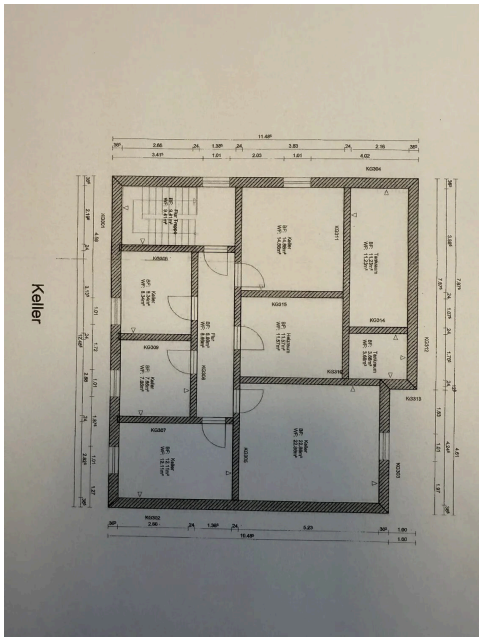
Die Immobilie





Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie





Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie





Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie

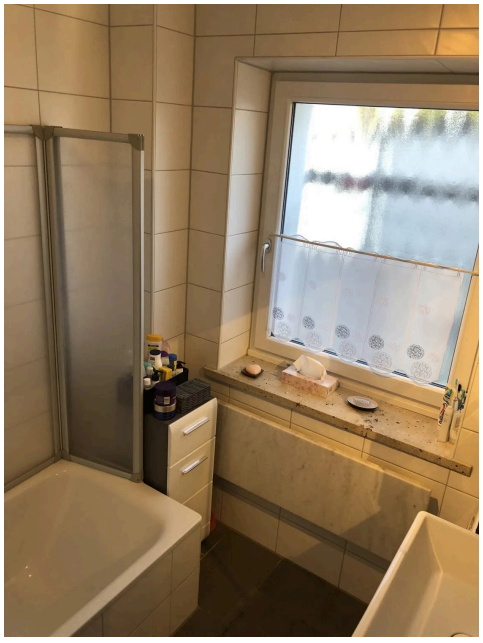




Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie





Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie





Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie





Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Die Immobilie





Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten
Dieses großzügige Zweifamilienhaus in Roding verbindet ein außergewöhnliches Raumangebot mit modernem Wohnkomfort und energieeffizienter Technik. Auf dem ca. 1.073 m² großen Grundstück eröffnen zwei abgeschlossene Wohneinheiten vielseitige Perspektiven – für mehrere Generationen, eine große Familie oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.
Das ursprünglich 1968 errichtete Wohnhaus wurde umfangreich modernisiert und durch einen An- und Aufbau ergänzt. Massiver Altbestand und moderne Holzständerbauweise verbinden sich zu einem charaktervollen Zuhause mit hellen Wohnbereichen, großzügigen Raumfolgen und stilvollen Holzelementen.
Besonders attraktiv ist die Aufteilung: Im Erdgeschoss befindet sich eine separate Wohnung; die großzügige zweite Einheit erstreckt sich über Ober- und Dachgeschoss. So entstehen Möglichkeiten für Nähe und zugleich eigenständiges Wohnen.
Die Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung sowie eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ergänzen den modernen Ausstattungsstandard. Der Energieausweis nennt die Effizienzklasse A.

Ihr neues Zuhause wartet
Ob Mehrgenerationenwohnen, großzügiges Familienleben oder die Verbindung von Eigennutzung und Vermietung: Dieses modernisierte Zweifamilienhaus eröffnet viele Möglichkeiten. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Räumen, dem Grundstück und dem besonderen Potenzial der Immobilie.

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Ausstattung und Details

Ausstattung & Energiekonzept
- Zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Luft-Wasser-Wärmepumpe; Heizung 2017 erneuert; Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage laut Exposé 7,5 kW und Batteriespeicher 9 kW
- Dreifachverglasung im An- und Aufbau; teilweise Zweifachverglasung im Altbestand
- Erneuerte Elektrik und Sanitärinstallation laut Verkäuferangaben
- Massiver Altbestand und Erweiterung in Holzständerbauweise
- KfW-40-Angabe
- Doppelgarage, zwei Carportstellplätze, Balkon und Terrasse
- Vollständig unterkellert, großzügiger Garten
- Glasfaseranschluss

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

Objektnummer: 26201056 - 93426 Roding

Alles zum Standort

Lage – Wohnen in Roding
Roding liegt im westlichen Landkreis Cham am Fluss Regen und verbindet die Infrastruktur einer gewachsenen Stadt mit der Nähe zur Natur des Vorderen Bayerischen Waldes. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und Einrichtungen des täglichen Bedarfs machen den Standort für Familien und Berufstätige interessant.
Die Dr.-Wilhelm-Hoegner-Straße liegt im Stadtgebiet von Roding. Die Entfernung zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof und ärztlicher Versorgung ist in wenigen Minuten erreichbar. Regensburg ist über das regionale Straßennetz erreichbar.

Objektnummer: 26201056 - 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: 26201056 - 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