

Roding

Einfamilienhaus mit eingewachsenem Gartengrundstück in Roding zu verkaufen

CODE DU BIEN: 24201002



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 310.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 768 m²

CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24201002
Surface habitable	ca. 121 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	15.06.2024
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1965
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	310.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	135.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.01.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



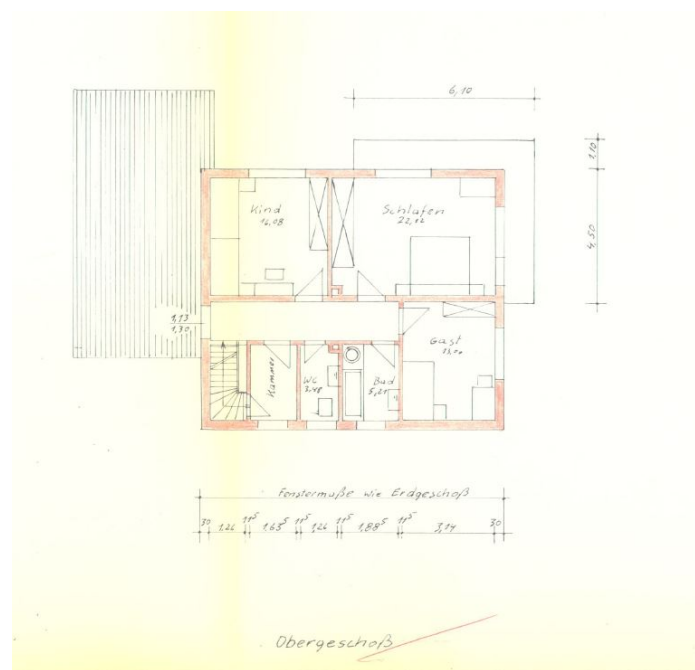
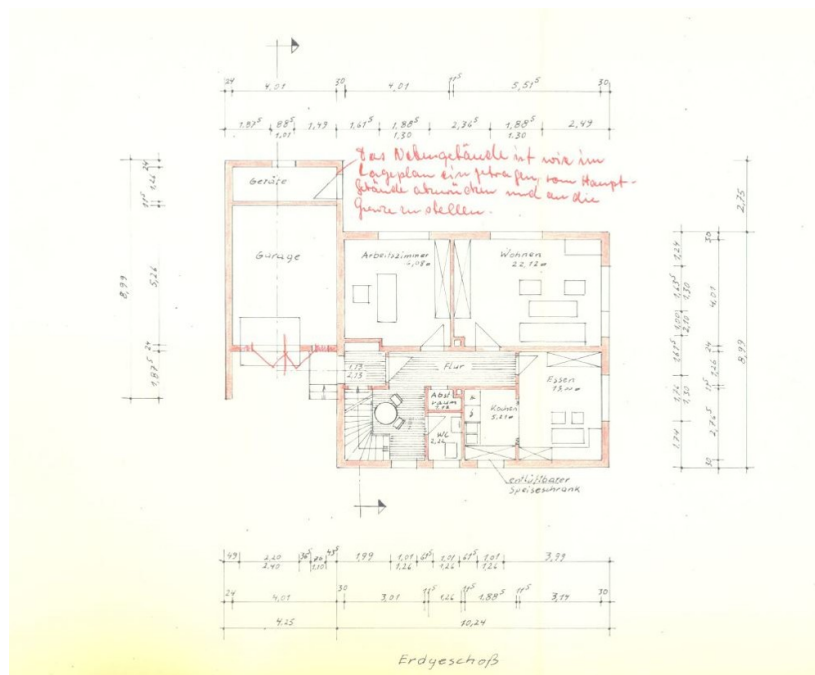
CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



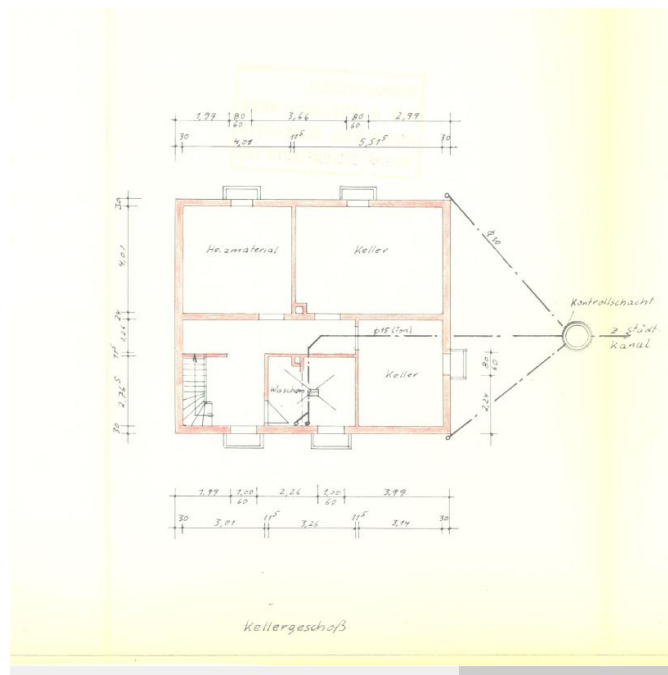
CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

La propriété



CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

Une première impression

In ruhiger Lage befindet sich dieses geräumige Einfamilienhaus auf einem Eckgrundstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 770 m². Das Haus wurde im Jahr 1965 gebaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 121 m². Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen großzügigen Flur, von dem aus alle Räume, auch das Obergeschoss zugänglich sind. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Arbeitszimmer, Wohnzimmer, Küche mit Esszimmer, Abstellraum und ein WC. Das Wohnzimmer, mit direktem Zugang zur Terrasse in Süd-Ost Ausrichtung, lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Im Obergeschoss gibt es ein 2 Kinderzimmer, ein großes Schlafzimmer, ein Badzimmer mit Badewanne und Dusche, ein GästeWC und einen Abstellraum. Der Dachboden des Hauses ist ebenfalls ausgebaut und könnte als Abstell oder Hobbyraum genutzt werden. Das Highlight des Hauses ist der großzügige eingewachsene Garten, der das Eckgrundstück umgibt. Hier finden Kinder ausreichend Platz zum Spielen und Toben, während Erwachsene die Ruhe und Privatsphäre genießen können. Eine große Terrasse im Süden lädt zum Grillen und Sonnenbaden ein. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine geräumige Garage mit viel Platz für Fahrräder und andere Gegenstände. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Diese Immobilie ist die ideale Wahl für eine Familie, die auf der Suche nach einem geräumigen und gut gelegenen Eigenheim ist. Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

Détails des commodités

Keller
große Garage mit Gerätehaus
Balkon und Terrasse in Südostausrichtung
großzügiges eingewachsenes Gartengrundstück

CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

Tout sur l'emplacement

Die am Fluss Regen gelegene Stadt Roding ist die zweitgrößte Kommune im Landkreis Cham. Mit ca. 12.500 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. Gerade für junge Familien ist Roding ein idealer Ort zum Leben und Wohnen mit einem verlässlichen sozialen Umfeld. Für die Jüngsten steht ein umfassendes Betreuungsangebot zur Verfügung. Grund- und Mittelschule sowie die Realschule und die staatliche Berufsschule sind vor Ort, in Cham und Nittenau befinden sich mehrere Gymnasien und auch die Universität Regensburg ist nicht weit. Die ärztliche Versorgung ist durch eine gute Auswahl an Arztpraxen mit verschiedenen Schwerpunkten gegeben.

CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 135.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 24201002 - 93426 Roding

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Aschenbrenner

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com