

Roding

## 2-Zimmer Wohnung mit hochwertiger Möblierung in zentraler Lage

Objektnummer: 24201028



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24201028 - 93426 Roding

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

Objektnummer: 24201028 - 93426 Roding

## Auf einen Blick

Objektnummer	24201028	Kaufpreis	280.000 EUR
Wohnfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	neuwertig
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse
Baujahr	2021		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

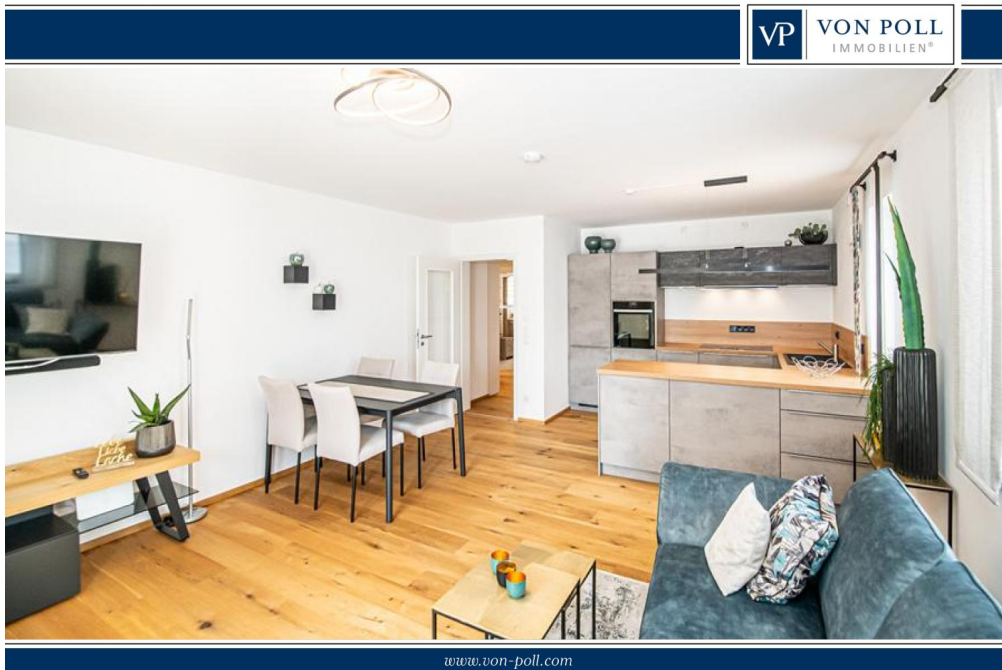
Objektnummer: 24201028 - 93426 Roding

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	45.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.08.2030	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24201028 - 93426 Roding

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201028 - 93426 Roding

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201028 - 93426 Roding

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201028 - 93426 Roding

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201028 - 93426 Roding

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201028 - 93426 Roding

## Die Immobilie



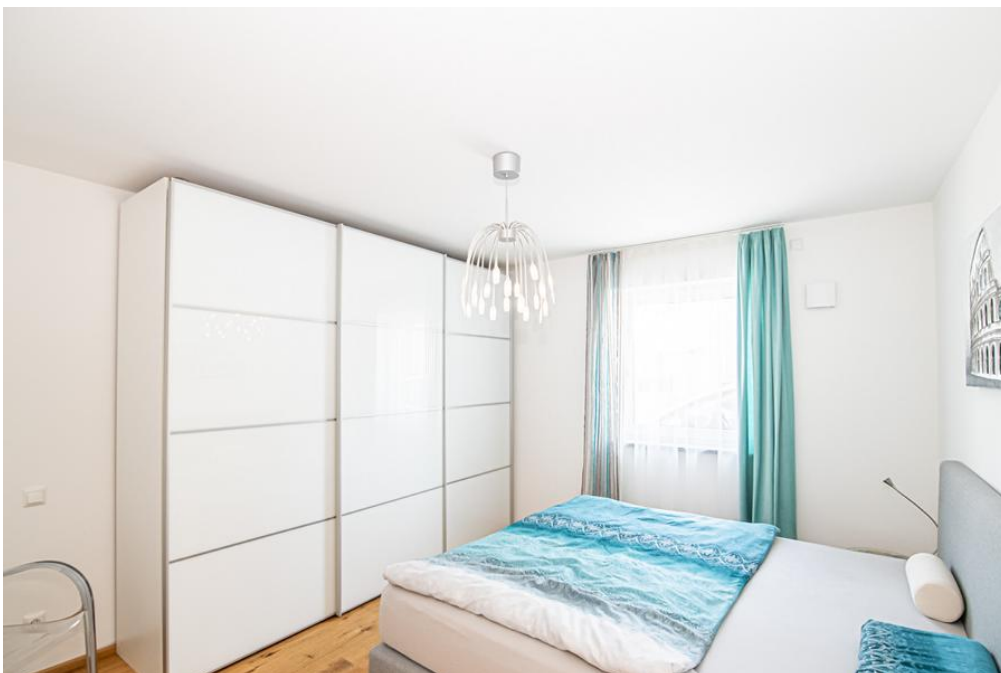
Objektnummer: 24201028 - 93426 Roding

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201028 - 93426 Roding

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201028 - 93426 Roding

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201028 - 93426 Roding

## Die Immobilie



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

**Objektnummer: 24201028 - 93426 Roding**

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 24201028 - 93426 Roding

## Ausstattung und Details

- 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



**Objektnummer: 24201028 - 93426 Roding**

## Alles zum Standort

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

**Objektnummer: 24201028 - 93426 Roding**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2030. Endenergiebedarf beträgt 45.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24201028 - 93426 Roding

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

---

Alrunastraße 9 Cham  
E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)