

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Roding

## Zweifamilienhaus in Neubäu am See



Objekt-Nr. **OM-463445**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:  
Patrick Schütz

93426 Roding  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	974,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	255,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage bietet auf rund 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 974 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger. Das ursprünglich 1965 errichtete Wohnhaus wurde 1993 durch einen Anbau erweitert und überzeugt heute durch seine großzügige Raumaufteilung sowie zwei vollständig getrennte Wohneinheiten.

Jede Wohnung verfügt über vier Zimmer, einen separaten Eingang und helle, freundliche Wohnräume mit angenehmer Wohnatmosphäre. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal zur Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung oder als Mehrgenerationenhaus.

Bereits durchgeführte Modernisierungen sorgen für einen zeitgemäßen Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben sind die teilweise modernisierten Sanitärbereiche, darunter ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit großzügiger, bodengleicher Dusche. Weitere Badezimmer mit Badewanne und Duschköglichkeit ergänzen das Raumangebot.

Zusätzlich bietet das Dachgeschoss weiteres Ausbaupotenzial. Die Fläche wurde bereits für einen späteren Ausbau vorbereitet und verfügt bereits über installierte Heizkörper sowie vorhandene Elektroanschlüsse. Dadurch eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten zur Erweiterung des Wohnraums und zur individuellen Gestaltung nach den eigenen Bedürfnissen. Im Dachbereich ist zudem eine Dämmung vorhanden; nähere Unterlagen zum Ausführungszeitpunkt und zum Umfang der Maßnahme liegen jedoch nicht vor.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem guten Zustand: Die Ölzentralheizung wurde 2020 erneuert, der Warmwasserspeicher 2023 ausgetauscht. Zwei Garagen sowie weitere Stellplätze runden das Angebot ab.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren bereits in wesentlichen Bereichen modernisiert. Darüber hinaus bietet sie Potenzial für weitere individuelle Anpassungen und Modernisierungsmaßnahmen nach den eigenen Vorstellungen.

Das Objekt ist derzeit bis zum 31.08.2026 vermietet. Anschließend stehen beide Wohneinheiten zur freien Verfügung.

Bereits durchgeführte Renovierungen und Modernisierungen:

- Zentralheizung 2020
- Böden überwiegend erneuert 2021
- Elektrik EG 2021
- Teilweise Pflaster erneuert 2021
- Teilabdichtung Kellerwand 2024
- Bad EG 2025

## Ausstattung

- Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten
- ca. 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstück ca. 974 m<sup>2</sup>
- Separate Hauseingänge
- Teilweise modernisierte Bäder
- Bad im Erdgeschoss mit bodengleicher Dusche
- Ölzentralheizung (2020)

- Warmwasserspeicher (2023)
- Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial
- Vorbereitete Anschlüsse im Dachgeschoss (Heizkörper und Elektrik vorhanden)
- Zwei Garagen
- Weitere Stellplätze
- Teilweise modernisierte Elektrik

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Objekt ist derzeit bis zum 31.08.2026 vermietet. Ab dem 01.09.2026 stehen beide Wohneinheiten zur freien Verfügung.

Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben und stammen aus vorhandenen Unterlagen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Neubäu am See, einem Ortsteil der Stadt Roding im Landkreis Cham in der Oberpfalz. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung und bietet ein angenehmes Wohnumfeld für Familien, Paare und Mehrgenerationenhaushalte.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Neubäuer See, der mit seinen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten einen hohen Wohn- und Lebenswert bietet. Spaziergänge, Radfahren sowie vielfältige Freizeitaktivitäten sind direkt vor Ort möglich.

Für den täglichen Bedarf steht im Ort eine EDEKA-Filiale zur Verfügung. Zudem verfügt Neubäu über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Schwandorf – Furth im Wald und bietet damit eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Über die nahegelegene Bundesstraße B85 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Cham, Schwandorf und Passau. Die Bundesstraße B16 mit Anschluss Richtung Regensburg ist ebenfalls gut erreichbar.

**Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	199,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



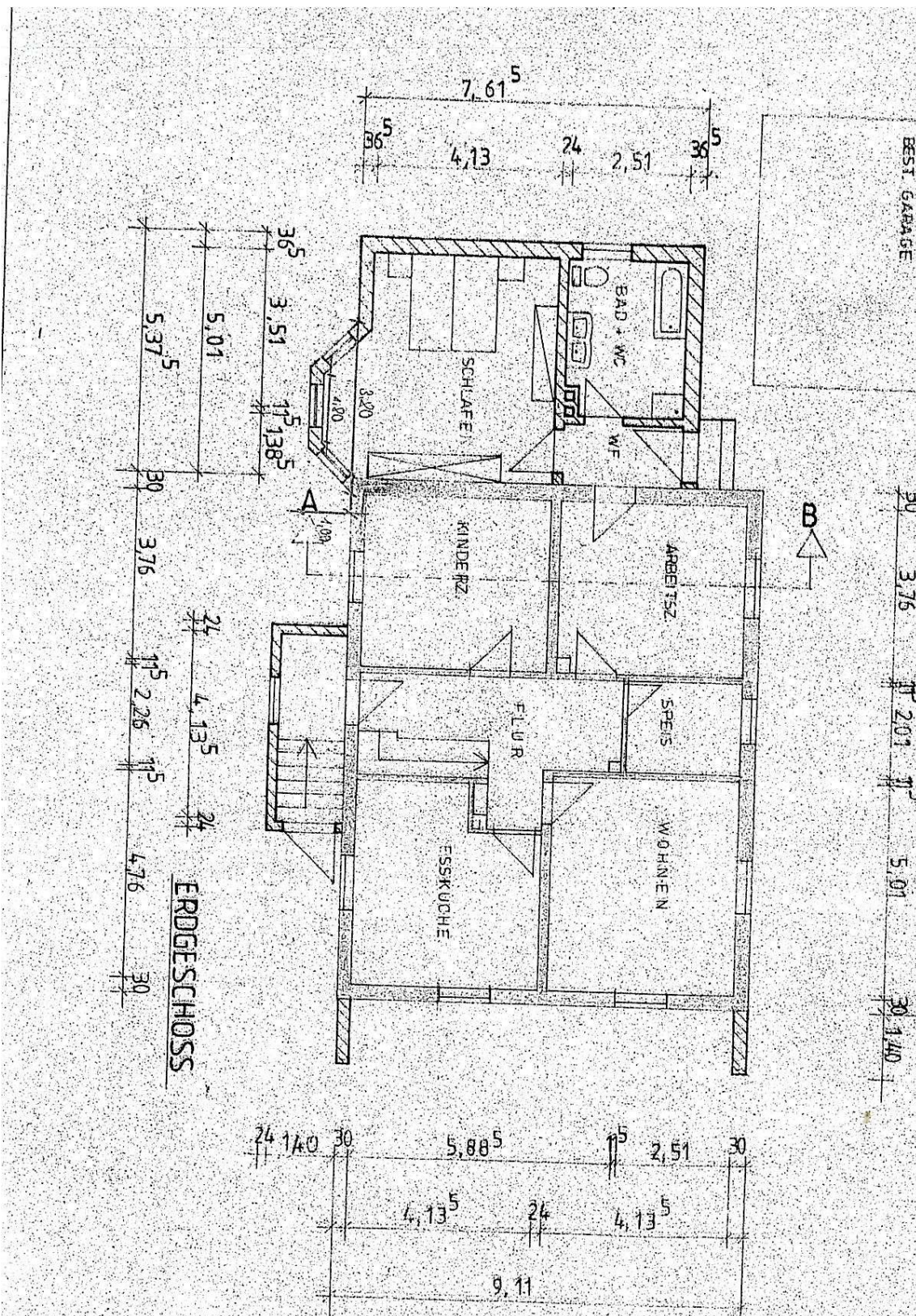
# Exposé - Galerie



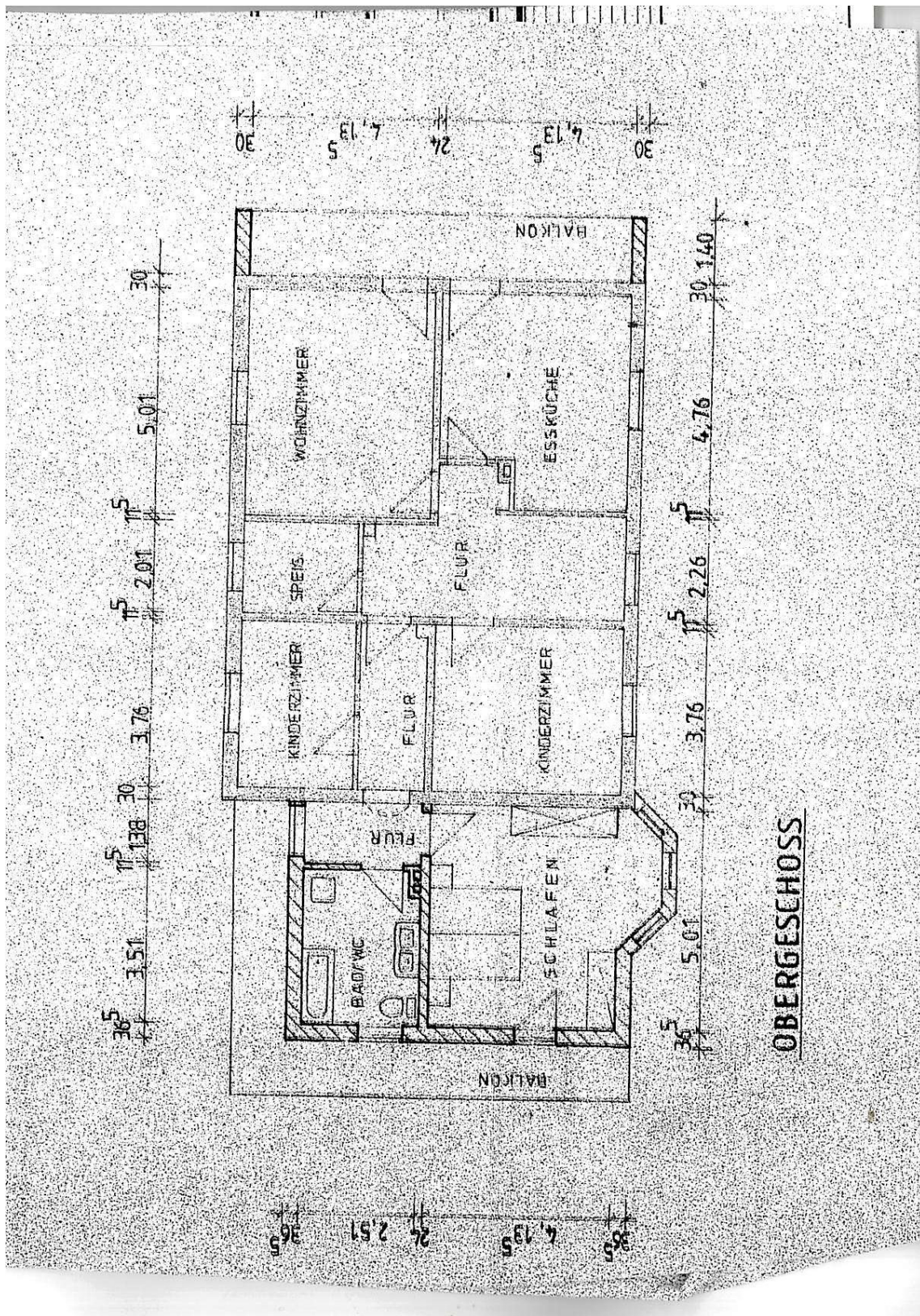
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



**OBERGESCHOSS**