

Deutsche Immobilien Regensburg

Im Gewerbepark D75
93059 Regensburg
Telefon: 0941 / 64099 - 617
Telefax: 0941 / 64099 - 619
E-Mail: regensburg@di-deutscheimmobilien.de



OnlineID : 2GB4V3K
Referenznummer : dbi_n_8645STE
Objekt : Paradiesisch privat - Imposante Villa in Ostbayern
PLZ / Ort : 93426 Roding
Ort/Stadtteil : Roding , Regen
Kaufpreis : 600.000,00 €
Wohnfläche : ca. 439,00 m²
Grundstücksfl. : ca. 2.288,00 m²
Zimmer : 7
Baujahr : 1980
Ausstattung : Balkon/Terrasse: Balkon, Terrasse
Böden: Fliesenboden
Heizungsart: Zentralheizung
Sicherheitstechnik: Alarmanlage
Stellplatz: Garage

Objektbeschreibung : Was macht den Mythos Villa aus? - Sie ist ein schrankenloses Bekenntnis zum Luxus. Ein räumlicher Reichtum, der sich nicht nur in Wohnfläche, sondern in originellen Raumschöpfungen zeigt. Auch dieses Haus bietet viel virtuos gestalteten Raum, beneidenswerte Außenflächen und hält im Anderssein bestimmt Distanz zur Umgebung. Wer in die stille Straße in Roding einbiegt, entdeckt die Größe nicht sofort. Erst nach Süden, im Garten ist der Bau sehr offen, viel Glas, Bewegung und eine paradiesisch private Terrassen-/Garten-Lounge. Hat man die Villa erst einmal betreten, bleibt die Nachbarschaft ausgeblendet. Die großzügigen Tür- und Fensteröffnungen zeigen gewählte Ausschnitte des Gartens und geben den Weitblick auf die Landschaft frei. Das Raumprogramm bietet aber nicht nur Panoramen sondern auch exquisites Wohnen.

Erdgeschoss:

südlich ausgerichtete zentrale Wohngalerie mit offenem Kamin und angrenzendem Arbeitszimmer, offener Essbereich mit (elektr.) Kachelofen, von der Hausherrin treffend als Kokosnuss bezeichnet, Landhaus-Küche mit Vorratsraum; Diele, Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC;

Ruhezone: Mastersuite mit Ankleide und Ensuite-Badezimmer, Kinderzimmer mit Duschbad, derzeit als begeh. Kl-Schrank/Ankleide genutzt, Fitnessbereich: 9 x 5 m Indoor-Pool mit Jetstromanlage, integrierter Sauna und Solarium. Sehr lichte Öffnung zur Terrasse.

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer mit durchgehendem Balkon in Südausrichtung und fantastischem Landschaftsblick mit Wallfahrtskirche Heilbrunnl , zusätzliches Ausbaupotential Untergeschoss:

Technikräume, Weinkeller; Lagerräume (anstelle der ursprünglich geplanten Einliegerwohnung)

- Nicht zuletzt verdient das Ensemble die Bezeichnung Villa, weil es ein parkartiger Garten umgibt. Und weil es über eine spektakuläre Terrasse, 200 m² groß und fast vergleichbar mit der eines kleinen Luxushotels, verfügt.
- Lage** : Das Objekt liegt am Ortsrand in einem reinen Wohngebiet. Die umliegende Bebauung besteht aus gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern. Roding ist mit ca. 11.500 Einwohnern die größte Stadt im westlichen Landkreis Cham. Der Ort verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur: Ärzte div. Fachrichtungen, Krankenhaus, Kindergarten, Grund-/Hauptschule, Realschule, zahlreiche kleine und mittelgroße Gewerbe- und Industriebetriebe, Supermärkte und Ladengeschäfte. Kultureller Mittelpunkt ist die Stadthalle (für 600 Pers.). Zur sportlichen Betätigung stehen zur Verfügung: Sport- und Grünanlagen, Fußballstadion, Rasen-Sportplätze, Sommerstockbahn, Freibad, Beach-Volley-Ball-Feld, Skatepark, Wanderstrecken. Für den Wintersport liegt der Bayer. Wald vor der Haustür. Roding liegt - über die Bundesstraße 16 - ca. 43 km nordöstlich von Regensburg und ca. 12 km westlich von Cham. Bedeutend für die Zukunft der Stadt ist die Verkehrsachse B 85 Schwandorf -Cham sowie die B 20 Straubing-Furth i.W. Über diese Verbindung liegt die Grenze zu Tschechien in ca. 30 km Entfernung.
- Ausstattung** : Unterkellerung, Ziegelbauweise, Holzdachstuhl, Bitumen-Dachschindeln, Treppen: EG-OG Holzausf., EG-UG Granit, Indoor-Pool Stahltreppe Gas-Zentralheizung, offener Kamin innen u. außen, elektr.Kachelofen, höherwertige Sanitärausstattung, Bodenbeläge: ital. Granit im EG, Teppich im OG, Laminat im UG, hochwertige ital. Fliesen im Bäderbereich, Fenster in Holzausf. z.T. neu, Fensterbänke Granit, Rolläden, Massivholztüren, Einbauschränke, Einbauküche. Alarmanlage. Großraumgarage mit Platz für 3 Pkws. Weitere Stellplätze im Hof vor der Garage.
- Provision** : Der Käufer ist verpflichtet, dem Makler eine Provision in Höhe von 3,57 % des Gesamtkaufpreises einschl. MwSt. zu bezahlen, sobald der Vertrag aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers zustande gekommen ist. Die Verpflichtung zur Provisionszahlung durch den Käufer besteht unbeschadet der mit der Verkäuferseite vereinbarten Provisionszahlung.

Teil Terrasse



Ansicht Süd



Ansicht Südwest



Schwimmbad



Wohnbereich



Wohnbereich Kamin



Mastersuite



Badezimmer



Ausblick 1.OG



Zuweg Einfriedung

