



BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Exposé

Stadthaus

93426 Roding



© Alfred Herrmann

Ansprachpartner:
Alfred Herrmann
Postbank Immobilien GmbH

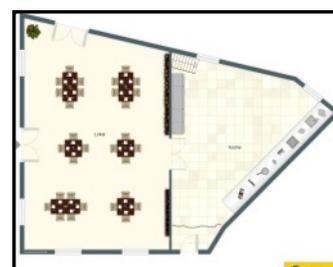
Mobil: 0152 - 34 230 767
E-Mail: alfred-a.herrmann@postbank.de



Das „Schleghuberhaus“ von Roding - Ihre Investition in Genuss und Geschichte!



© A. Herrmann



Kaufpreis: **270.000 €**, VB

Baujahr: im Kern 16. Jahrhundert

Gewerbefläche: ca. 158,79 m²

Grundstücksfläche: ca. 162 m²

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 258,66 m²

Etagen: 3

Historisches „Schmankerl“

Ein historisches „Schmankerl“ mit hohem Wiedererkennungswert! Ein bauliches Schmuckstück mit reizvollen Zinnen! Eine bildschönes Wohn- und Gasthaus in bester Innenstadtlage! Solch ein denkmalgeschütztes Kleinod wartet im Ensemble Marktplatz und Brückenkopf in Roding bei Cham im Bayerischen Wald auf Sie. Wenn Sie eine einzigartige Geldanlage mit Genuss und Geschichte suchen, dann ist das sog. „Schleghuberhaus“ genau die richtige Immobilie für Sie!



Das Baudenkmal

Gasthaus

Zustand: Altbau, gepflegt, renoviert, renovierungsbedürftig

Teilweise unterkellert, Gewölbekeller

Dachgeschoss ausgebaut

Einbauküche, offene Küche, Speisekammer

Bad / WC getrennt

Holzfenster, Sprossenfenster

Laminat, Linoleum, Fliesenboden

Vermietet

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Gas

Zentralheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

3.57 % inkl. MwSt.



Attraktives Wohn- und Geschäftshaus

Lernen Sie Ihr zukünftiges Investitionsobjekt mit all seinen Vorzügen kennen!

Das sog. „Schleghuberhaus“ liegt im unteren Teil des Rodinger Marktplatzes und setzt Zeichen in bester Innenstadtlage. Sein unregelmäßiger Grundriss ergibt sich aus dem Zusammentreffen dreier alter Handelswege am südlichen Brückenkopf des Übergangs über den Regen. Sein markantes Erscheinungsbild mit Flachsatteldach, Vorschussmauer und Zinnengiebel macht den giebelständigen Bau zum einprägsamen Blickfang in nicht hochwassergefährdeter Lage.

Im Kern dürfte das ansprechende Gebäude – mit markanten weißen Rahmungen an Fenstern, Türen und Zinnen – bereits im 16. Jahrhundert entstanden sein. Es präsentiert sich heute als attraktives Wohn- und Gasthaus mit ca. 417,45 m² Gewerbe- / Wohn- / Nutzfläche.

Im Erdgeschoss des teilweise unterkellerten Hauses befindet sich ein Restaurant mit einer Gewerbefläche von ca. 158,79 m². Dieses ist derzeit verpachtet.

Im Ober- und Dachgeschoss schließen sich ca. 258,66 m² Wohn- / Nutzfläche an. Das 2010 zuletzt renovierte Obergeschoss wird von der derzeitigen Eigentümerin bewohnt. Es bietet eine 4-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit begehbarem Schrank, 2 Kinderzimmern, Bad und WC. Nach Verkauf des Anwesens ist eine weitere Nutzung der Wohnung durch die ehemalige Eigentümerin gewünscht.

Im anschließenden Dachgeschoss ist die sog. „Pächterwohnung“ anzutreffen. Diese verfügt über 3 Zimmer – darunter ein großes Wohn-/ Esszimmer -, Küche und Bad. Sie ist an die Betreiber des Restaurants im Erdgeschoss vermietet.



Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie in Roding bei Cham im Oberen Bayerischen Wald. Die lebendige, ca. 12.000 Einwohner zählende Stadt ist ein Anziehungspunkt in der Region. Sie bildet das Tor zum Bayerischen Wald und ist beliebt bei Besuchern und Touristen.

Als größte Stadt und industrieller und gewerblicher Standort im westlichen Landkreis Cham bietet Roding qualifizierte Arbeitsplätze in mittleren Gewerbe- und Industriebetrieben.

Supermärkte, eine Reihe inhabergeführter Geschäfte und moderne Shoppingmöglichkeiten sind ebenso anzutreffen wie Apotheken, Ärzte und ein Krankenhaus. Kindergarten, Grund-, Mittel- und Realschule können direkt vor Ort, weiterführende Schulen im nahe gelegenen Cham besucht werden. Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig von Ihrem neuen Anwesen zu erreichen.

Für Jung und Alt ist in Roding etwas geboten.

Die attraktive Kleinstadt bietet einen Lebensraum mit viel Charme und Natur. Vielerlei Ausflugsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind in der Urlaubsregion am Regen zu finden. Ob in den Sport- und Grünanlagen der Stadt, am nahe gelegenen Neuhäuser See oder auf den zahlreichen Wander- und Radwanderwegen rund um Roding, für eine optimale Balance für Körper, Geist und Seele ist gesorgt.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Roding garantiert.

Roding liegt an der B85 (Amberg - Passau). Nur etwa eine Viertelstunde Fahrzeit trennt Sie von Cham (ca. 16 km) und in ca. einer Dreiviertelstunde kommen Sie in Regensburg (ca. 49 km) oder Straubing (ca. 42 km) an. Für den Weg nach Amberg (ca. 64 km) müssen Sie etwa 50 Minuten, für die Strecke nach Passau (ca. 112 km) oder Landshut (ca. 106 km) etwa 75 Minuten einplanen. Dazu haben Sie vom Bahnhof in Roding Anschluss an die Regional- und Oberpfalzbahn (Bahnstrecke: Schwandorf – Furth im Wald).



Förderung

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers dann Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d.h. Sanierungsausgaben können dann binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG wären dann allerdings ausgeschlossen.

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (A. Herrmann) Attraktives Stadthaus



© (A. Herrmann) Großzügiges Gebäude mit markantem Grundriss



© (A. Herrmann) Grundriss EG



© (A. Herrmann) Grundriss OG



© (A. Herrmann) Grundriss DG