

Cham

# Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten, Terrasse und Brunnenwasser-Genuss

Objektnummer: 25201124



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

KAUFPREIS: 198.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 357 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25201124                  |
| Wohnfläche   | ca. 121,55 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1941                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz             |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 198.900 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse                                                                  |

Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Strom      | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 21.11.2035 | Endenergieverbrauch         | 152.30 kWh/m²a |
| Befeuernng                 | Elektro    | Energie-Effizienzklasse     | E              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1999           |



Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

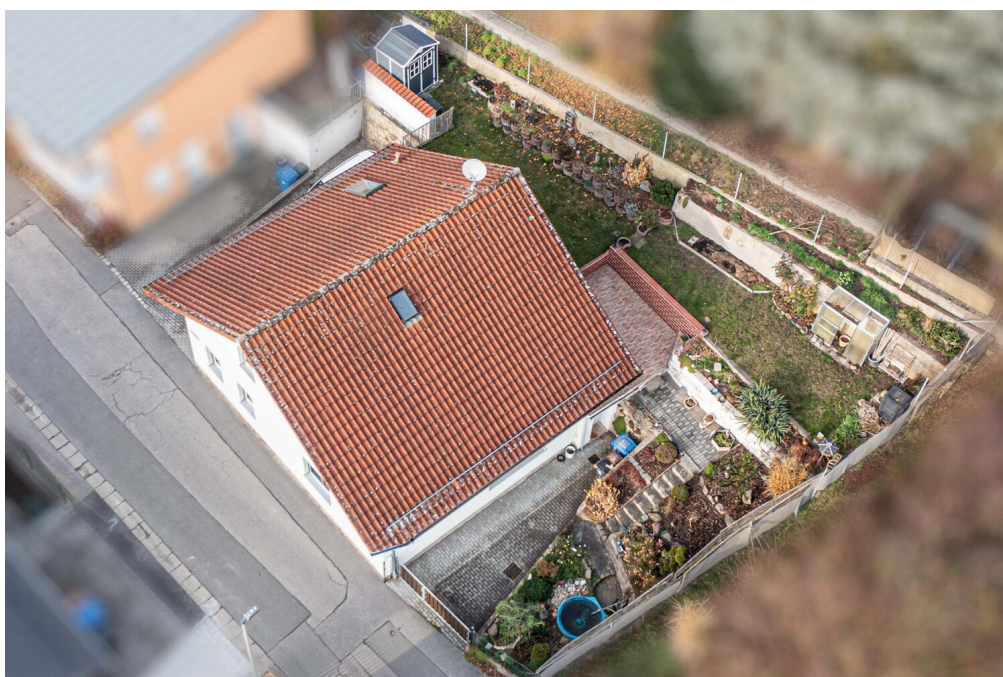
## Die Immobilie





Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1941 vereint historischen Charme mit modernem Komfort und eignet sich besonders gut für Familien oder Paare, die Wert auf Wohnqualität und Raumangebot legen. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und zugleich verkehrsgünstigen Lage, die einen schnellen Zugang zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bietet. Ebenso profitieren Sie von einer guten Infrastruktur und einer ansprechenden Nachbarschaft.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 121,55 m<sup>2</sup> auf einem etwa 357 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus viel Platz zur individuellen Entfaltung. Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier gemütliche Schlafzimmer, die sich optimal als Rückzugsorte für Eltern, Kinder oder Gäste eignen. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und wurde im Zuge der Sanierung in den 90 iger Jahren modernisiert. Die Räume sind freundlich gestaltet und profitieren von einem guten Lichteinfall.

Der Eingangsbereich führt Sie in das Herzstück des Hauses – einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur angrenzenden Terrasse finden Sie im Dachgeschoss. Hier können Sie gemeinsame Mahlzeiten genießen oder entspannte Stunden im Freien verbringen. Die Terrasse ist ideal, um an sonnigen Tagen Zeit mit Familie und Freunden zu verbringen und bietet einen attraktiven Blick in den liebevoll gepflegten Garten. Der Außenbereich ist übersichtlich angelegt und durchdacht bepflanzt, sodass Sie jederzeit Ruhe und Erholung mitten im Grünen finden.

Ein besonderes Highlight des Gartens ist die Nutzung von Brunnenwasser, was sowohl für die Bewässerung als auch für die Pflege der Pflanzen vorteilhaft ist. Dies unterstreicht die nachhaltige und ressourcenschonende Ausrichtung des Grundstücks. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand, was unter anderem auf die umfassende Sanierung in den 90 iger Jahren zurückzuführen ist. Hierbei wurden zentrale Bereiche erneuert, sodass ein harmonischer Mix aus historischem Flair und zeitgemäßer Ausstattung entsteht.

Beheizt wird das Haus mit einer Elektroheizung, die individuelle Anpassungen und eine zuverlässige Versorgung gewährleistet. Die Ausstattung ist von guter Qualität und überzeugt durch ihre Funktionalität und den praktischen Grundriss, der flexibel auf Ihre Bedürfnisse angepasst werden kann. Viele Bereiche bieten Ihnen Potenzial zur weiteren Gestaltung – sei es für ein neues Zuhause, ein Arbeitszimmer oder einen Hobbyraum.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus mit fünf Zimmern, gepflegtem Garten, Terrasse und nachhaltigem Bewässerungssystem ein angenehmes Wohnambiente in guter Lage. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Gern präsentieren wir Ihnen diese attraktive Immobilie vor Ort.

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!



Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Alles zum Standort

Lage und Umfeld dieser Wohnung bieten eine gut entwickelte Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Kreisstadt Cham mit einer Einwohnerzahl von ca. 17.000 Einwohnern liegt nordöstlich von Regensburg im Naturpark Oberer Bayerischer Wald.

Der Stadtname leitet sich vom Flüsschen Chamb ab, das nahe Cham in den Regen mündet. Das Stadtbild der historischen Altstadt wird durch zahlreiche Brunnen sowie viele Baudenkmäler bestimmt.

Zu den prominentesten gehören das markante Biertor, eines der ehemaligen Burgtore mit seinen zwei Türmen im Zentrum Chams. Neben einer modernen Infrastruktur und abwechslungsreichen Einkaufsmöglichkeiten sorgen ein spannender Veranstaltungskalender sowie Galerien und Museen für den hohen Freizeitwert Chams.

Der Bayrische Wald bietet zahlreiche Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung: Im Sommer zum Wandern und Mountainbiken und im Winter zum Skifahren und Skitourwandern. Über Bundesstraßen ist Cham ebenso hervorragend an das Verkehrsnetz angeschlossen und erfüllt alle Bedingungen eines angenehmen Wohnortes.

Entfernungen:

- Bad Kötzing: 18 km
- Roding: 14 km (B85)
- Straubing: 44km (B20)
- Regensburg: 62 km (B85, B16)

Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



Objektnummer: 25201124 - 93413 Cham

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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