

Cham / Katzbach

Erwecken Sie dieses Objekt aus dem Dornröschenschlaf !

Objektnummer: 26201061



KAUFPREIS: 89.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 907 m²

Objektnummer: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

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

Objektnummer: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26201061
Wohnfläche	ca. 115 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1950

Kaufpreis	89.900 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Holz	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	28.06.2036	Endenergieverbrauch	285.00 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

Die Immobilie



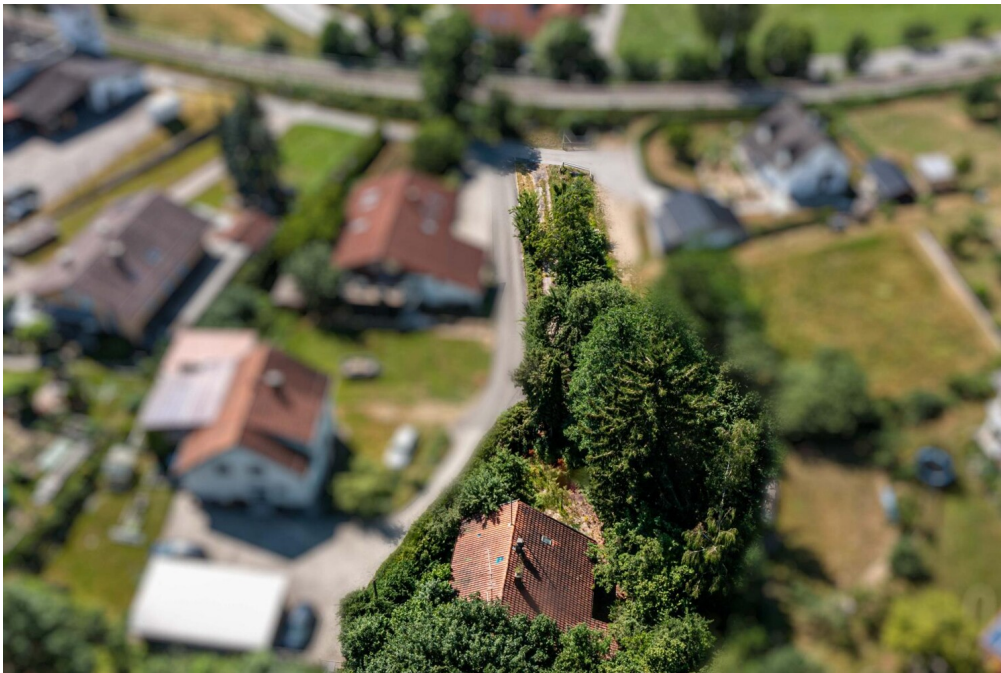
Objektnummer: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 115 m² steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 907 m² und bietet Ihnen vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Errichtet wurde das Haus im Jahr ca. 1950. Die Immobilie befindet sich in der Bauphase Haus Fertig Gestellt und ist derzeit als Abrissobjekt einzustufen. Aufgrund des sehr schlechten Zustands ist das Gebäude derzeit nicht bewohnbar und steht leer. Es besteht jedoch die Möglichkeit, das Haus mit sehr großem Aufwand zu sanieren.

Auf dem verwünschten Grundstück erwartet Sie ein außergewöhnlicher, eingewachsener Außenbereich mit altem Baumbestand. Das weitläufige Grundstück bietet zahlreiche Flächen und Möglichkeiten für eine zukünftige individuelle Gestaltung – und vermittelt durch die umfassende Begrünung und den vorhandenen Baumbestand ein besonderes Maß an Privatsphäre und Gestaltungsspielraum.

Die Raumstruktur des Hauses umfasst insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Durch die großzügige Zimmeranzahl sind verschiedene Nutzungskonzepte denkbar, sei es für Familien, Paare oder als Rückzugsort mit ausreichend Platz. Die genaue innere Aufteilung und die Beschaffenheit der Räume können im Rahmen einer Besichtigung vor Ort geprüft werden.

Das Objekt befindet sich in einer guten Lage, welche eine angenehme Wohnumgebung mit den Annehmlichkeiten einer gewachsenen Nachbarschaft bietet. Die Immobilie liegt in einem bereits erschlossenen Gebiet, wie sich an der umliegenden Bebauung mit weiteren Einfamilienhäusern und gepflegten Grundstücken ablesen lässt. Die Zufahrt zum Grundstück führt über einen von Bäumen gesäumten Weg, wodurch bereits bei der Ankunft das besondere Potenzial des Grundstücks spürbar wird. Das Haupthaus präsentiert sich mit einer traditionellen Holzfassade und einem geneigten Satteldach mit Tonziegeln, was den regionaltypischen Charakter unterstreicht. Die Fassade ist teilweise von Kletterpflanzen bewachsen und verleiht dem Gebäude ein charmantes, ursprüngliches Erscheinungsbild. Im Außenbereich sind verschiedene ältere Strukturen wie ein nachträglich angebrachtes Vordach und Fensterläden erkennbar.

Die Immobilie weist aufgrund des Baujahrs und des augenscheinlich langen Leerstands einen erheblichen Sanierungsrückstand auf. Die Substanz ist in einem sehr schlechten Zustand; sämtliche Bereiche benötigen eine grundlegende Erneuerung oder einen Rückbau. Es handelt sich ausdrücklich um ein Abrissobjekt, dessen weiteres Schicksal maßgeblich von Ihrer individuellen Vision und dem Einsatz abhängt.

Das Objekt steht aktuell leer und ist nicht bewohnbar. Wer bereit ist, den sehr großen Aufwand einer umfassenden Sanierung zu investieren, kann hier – nach Abriss oder aufwändiger Modernisierung – seine Vorstellungen verwirklichen. Alternativ bietet das Grundstück mit seiner Größe und Lage beste Voraussetzungen für einen möglichen Neubau.

Bitte beachten Sie: Die Immobilie wird wie gesehen, als Abrissobjekt verkauft. Ein Besichtigungstermin gibt Ihnen die Möglichkeit, sich selbst einen Eindruck vom Zustand und den Potenzialen dieser besonderen Liegenschaft zu verschaffen

Objektnummer: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

Alles zum Standort

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

Diese Immobilie befindet sich in TOP Lage in der Innenstadt von Cham.

In der Innenstadt und somit zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar, finden Sie alles für den täglichen Bedarf vor.

- Schulen (Grundschule, Mittel- und Realschule, Gymnasium)
 - Bank, Geldautomat
 - Bäcker, Metzger
 - Chamer Zeitung
 - Modegeschäfte
 - Kindergarten
 - Restaurant
 - Apotheken
 - Ärzte
- und vieles mehr!

Entfernungen:

- Regensburg (ca. 62km) über B85 und B16
- Straubing (ca. 43km) über B20
- Bad Kötzing (ca. 16 km)

Cham 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 Bayerische 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.

Objektnummer: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com