

Cham

# Moderne KfW 55 Neubauwohnung mit Balkon direkt in Cham zu verkaufen

Objektnummer: 26201066



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

**KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26201066 - 93413 Cham**

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

**Objektnummer: 26201066 - 93413 Cham**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26201066</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>219.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 56 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2026</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 2000 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 9000 EUR (Verkauf)</b>		

Objektnummer: 26201066 - 93413 Cham

## Auf einen Blick: Energiedaten

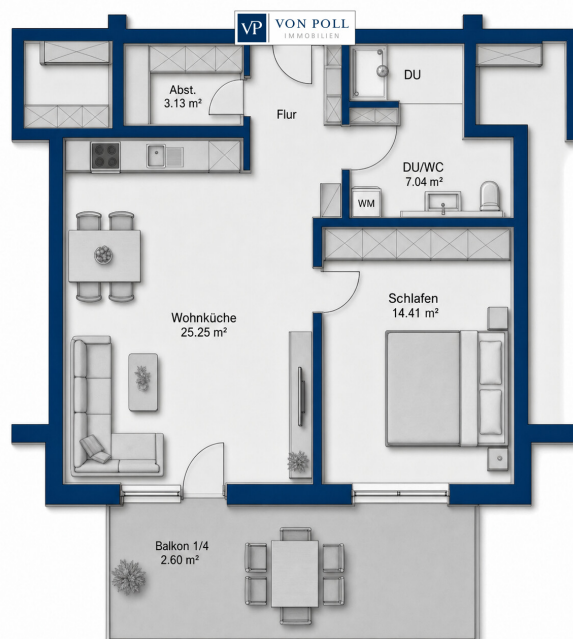
Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Endenergiebedarf	<b>17.30 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>10.06.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2026</b>

Objektnummer: 26201066 - 93413 Cham

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26201066 - 93413 Cham

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26201066 - 93413 Cham

## Die Immobilie

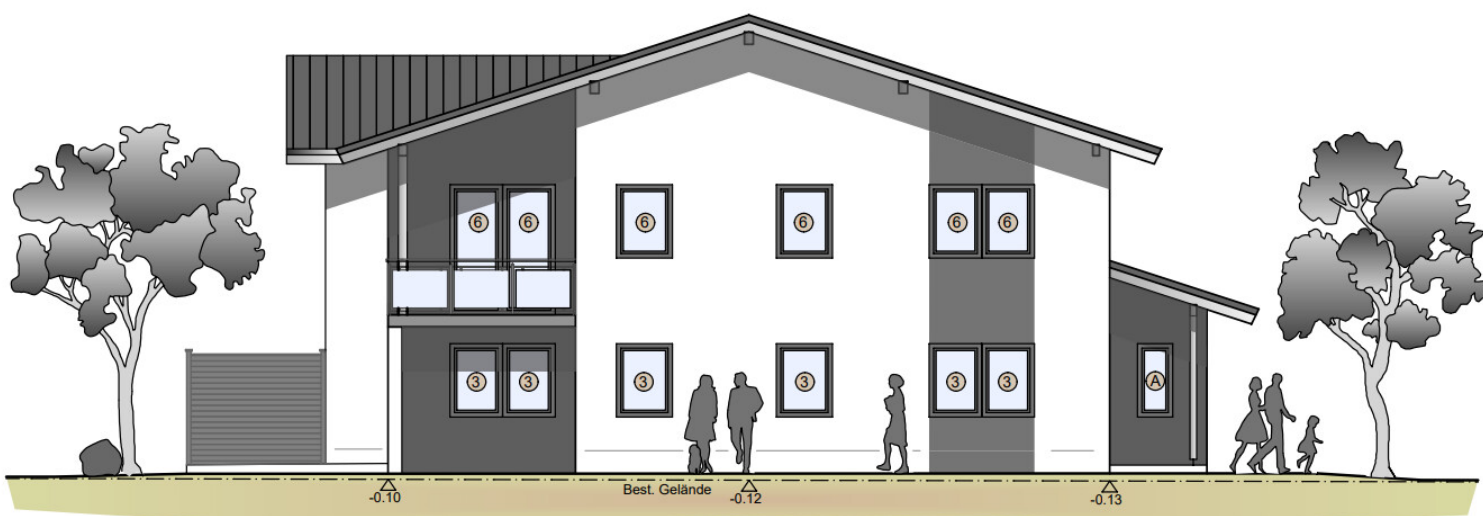


Objektnummer: 26201066 - 93413 Cham

## Die Immobilie



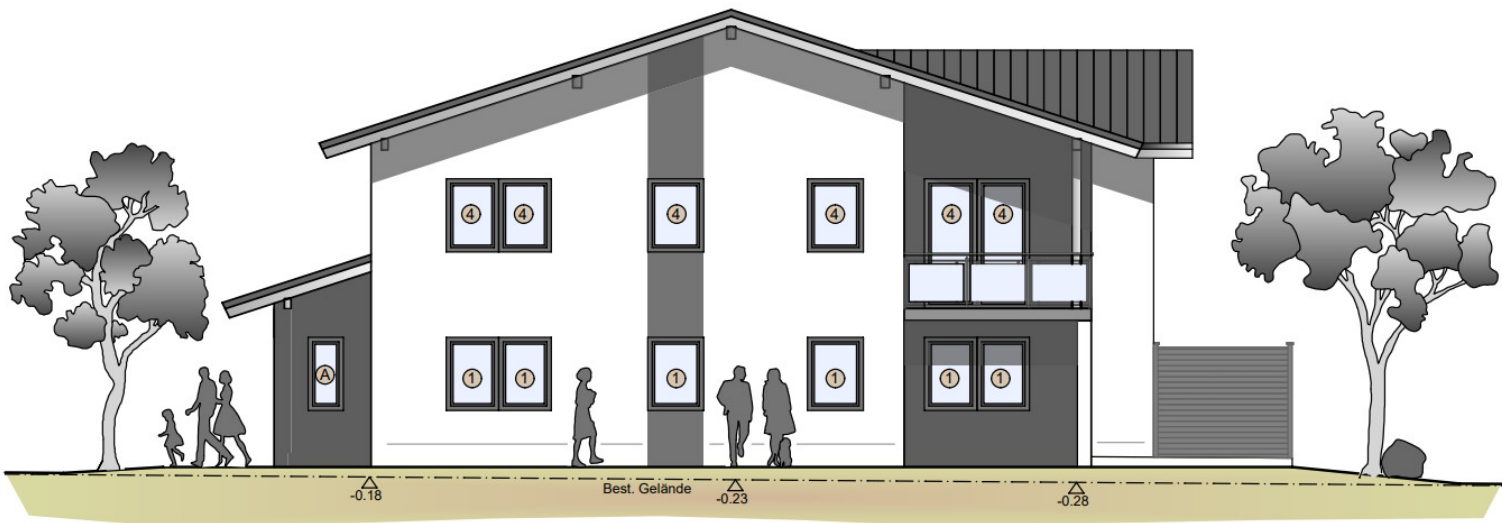
Nord-Osten



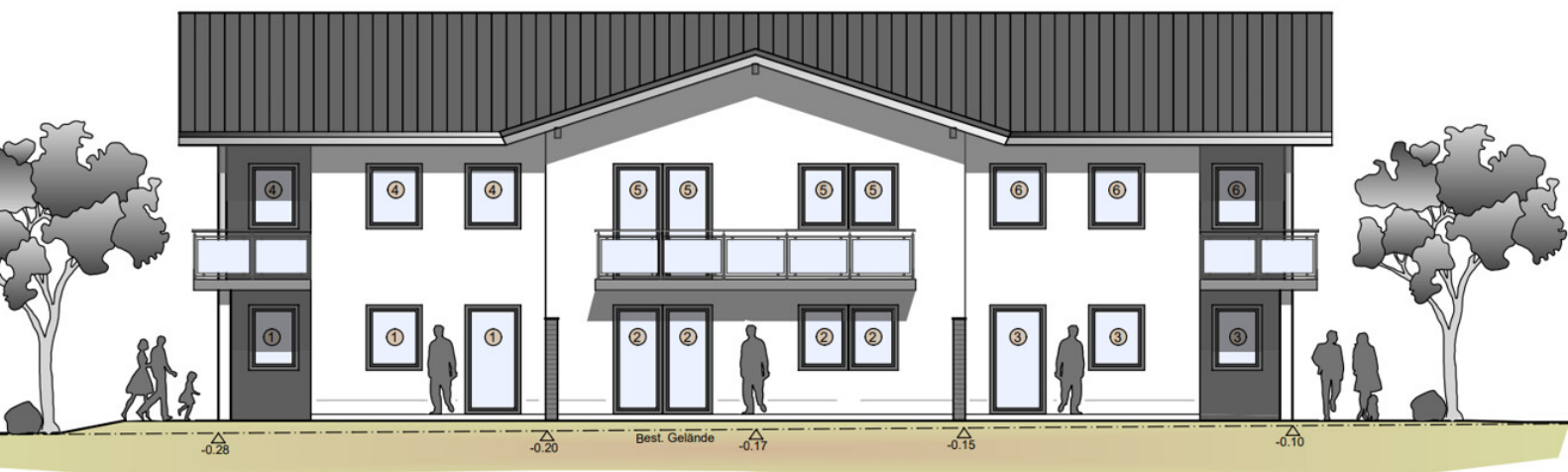
Süd-Osten

Objektnummer: 26201066 - 93413 Cham

# Die Immobilie



Nord-Westen



Süd-Westen

**Objektnummer: 26201066 - 93413 Cham**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht eine attraktive und moderne Balkonwohnung zum Erstbezug in zentraler Lage, die durch ihre hochwertige Ausführung und zeitgemäße Ausstattung überzeugt. Die Wohnfläche beträgt ca. 56 m<sup>2</sup> und bietet mit zwei Zimmern, darunter einem Schlafzimmer und einem Badezimmer, den idealen Raum für unterschiedlichste Wohnanforderungen.

Die Wohnung befindet sich in einem Neubau eines KfW 55 Effizienzhauses, dessen Fertigstellung bis spätestens Mitte Dezember 2026 erfolgt ist. Aufgrund der noch laufenden Bauphase haben Sie jetzt aktuell noch die Möglichkeit, Ihre künftigen Wohnräume aktiv mitzugestalten.

Neben der Fußbodenheizung und dezentralen Lüftungsanlage die für ein angenehmes Raumklima sorgen, erwartet Sie ein erhöhter Ausstattungsstandard, der modernes Wohnen ausmacht. Die großzügig geschnittenen Räume sind optimal nutzbar und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der großzügige sonnenverwöhnte Balkon. Hier lassen sich entspannte Stunden verbringen und der Tag kann stilvoll ausklingen.

Zudem gehört zu jeder Wohneinheit ein KFZ-Stellplatz Preis: 2.000 €, sowie eine Garage Preis: 9.000 € (nicht im Kaufpreis inkludiert). Eine Vorsehung für die Installation einer E-Ladestation für Elektrofahrzeuge wird bereits berücksichtigt.

Das Objekt kann provisionsfrei erworben werden, sodass keine weiteren Maklerkosten auf Sie zukommen. Der Gesamtkaufpreis der Wohnung inklusive KFZ-Stellplatz und Garage beträgt 230.000 €.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich rechtzeitig eine moderne Eigentumswohnung in einem noch entstehenden, hochwertigen Gebäude zu sichern.

Für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

**Objektnummer: 26201066 - 93413 Cham**

## **Ausstattung und Details**

- **Bezugsfertigkeit bis Mitte Dezember 2026**
  - **Vorsehung für Elektroauto vorhanden**
  - **1x KFZ-Stellplatz (Kaufpreis 2.000 €)**
  - **1x Garage (Kaufpreis 9.000 €)**
  - **dezentrale Lüftungsanlage**
  - **sonnenverwöhnter Balkon**
  - **KfW 55 Effizienzhaus**
  - **provisionsfrei**
  - **zentrale Lage**
  - **Erstbezug**
- Gesamtkaufpreis der Wohnung - €230.000€ - provisionsfrei**  
**inklusive 1x KFZ-Stellplatz Preis 2.000 € und 1x Garage Preis 9.000 €**

**Objektnummer: 26201066 - 93413 Cham**

## **Alles zum Standort**

**Cham, eingebettet im Herzen der Oberpfalz, besticht durch seine ausgewogene Kombination aus solider Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität.**

**Die gute Anbindung an Bundesstraßen und die Regionalbahn gewährleistet eine unkomplizierte Erreichbarkeit, während das vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebot die Lebensqualität nachhaltig erhöht.**

**Die familienfreundliche Ausstrahlung von Cham zeigt sich besonders in der Nähe zahlreicher Bildungseinrichtungen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen bieten eine umfassende Förderung für Kinder jeden Alters, wobei die nächste Grundschule bereits in etwa 23 Minuten zu Fuß erreichbar ist.**

**Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen mehrere Apotheken und Arzthäuser, die in einem Umkreis von rund 10 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Das Sana Klinikum des Landkreises Cham sowie das Medizinische Versorgungszentrum gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe.**

**Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein sind in Cham vielfältig und bequem erreichbar. Spielplätze in nur 3 Minuten Fußweg laden zum Toben und Entdecken ein, während Fitnessstudios wie Reebok Fitness und Clever fit in etwa 13 bis 14 Minuten zu Fuß erreichbar sind und aktive Erholung fördern.**

**Naturnahe Erholungsräume wie der Freizeitpark Quadfeldmühle und der Pfarrgarten, beide in rund 20 bis 25 Minuten zu Fuß erreichbar, bieten Raum für entspannte Stunden im Grünen. Kulturelle und gemeinschaftliche Aktivitäten runden das Angebot ab, mit Theaterräumen und Kinos, die in einem angenehmen Spaziergang erreichbar sind und das soziale Miteinander fördern.**

**Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen in nur 2 bis 5 Minuten Fußweg, ermöglicht es Familien, flexibel und umweltbewusst mobil zu sein. Die Regionalbahnstation Cham (Oberpf) ist in etwa 33 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet weitere Verbindungen in die Region.**

**Für Familien, die Wert auf eine sichere, geborgene und zugleich lebendige Umgebung legen, bietet Cham eine ideale Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam eine**

glückliche Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 26201066 - 93413 Cham**

## 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: 26201066 - 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)**