Cham / Loibling

# Modernes Apartment KfW 40 Standard - Erstbezug!

***Objektnummer: 25201067WHGNr.7***

**MIETPREIS:** 270 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 29,57 m² • **ZIMMER:** 1

**Objektnummer: 25201067WHGNr.7 - 93413 Cham / Loibling**


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

**Objektnummer: 25201067WHGNr.7 - 93413 Cham / Loibling**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25201067WHGNr.7 |
| Wohnfläche | ca. 29,57 m² |
| Zimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2024 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 30 EUR (Miete) |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 270 EUR |
| Nebenkosten | 105 EUR |
| Wohnung | Dachgeschoss |
| Bauweise | Massiv |

**Objektnummer: 25201067WHGNr.7 - 93413 Cham / Loibling**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fussbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis | 28.08.2035 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 4.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Baujahr laut Energieausweis | 2025 |

**Objektnummer: 25201067WHGNr.7 - 93413 Cham / Loibling**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25201067WHGNr.7 - 93413 Cham / Loibling**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25201067WHGNr.7 - 93413 Cham / Loibling**

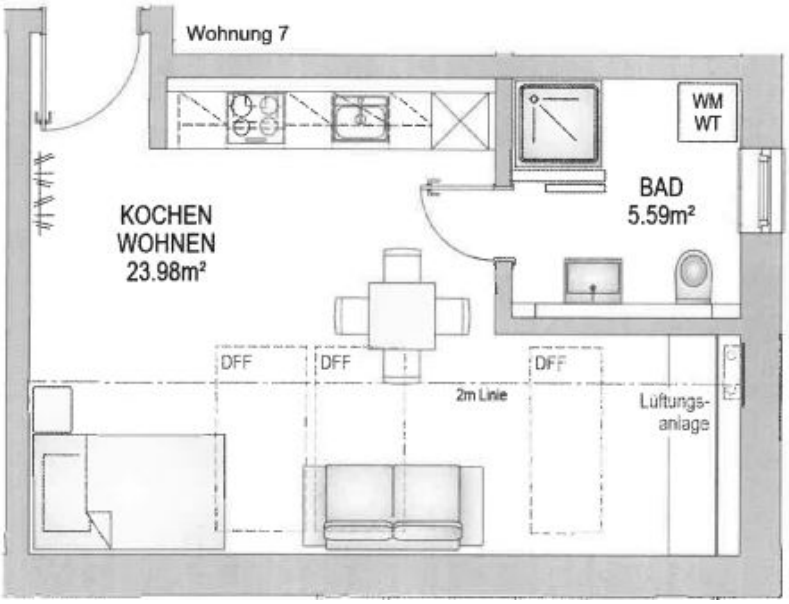
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25201067WHGNr.7 - 93413 Cham / Loibling**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25201067WHGNr.7 - 93413 Cham / Loibling**

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25201067WHGNr.7 - 93413 Cham / Loibling**

# Ein erster Eindruck

Diese attraktive, moderne Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 29,57 m² vereint Komfort, Energieeffizienz und hochwertige Ausstattung.
Ideal für Singles, die Wert auf modernes Wohnen legen.

Die Wohnung besteht aus einem offenen Wohn-/Ess-/Schlafbereich, in dessen Zentrum sich eine moderne Einbauküche befindet, die im Mietpreis bereits inkludiert ist.
Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und verfügt über eine bodengleiche Duschwanne mit praktischer Ablage. Ein Handtuchheizkörper sorgt für zusätzlichen Komfort.

Der hochwertige Vinylboden mit hoher Nutzschicht verläuft durch die gesamte Wohnung und bietet eine pflegeleichte sowie gleichzeitig moderne Optik. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen gleichmäßig für Wärme und Komfort. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, die neben niedrigen Betriebskosten auch einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leistet. Der Medienverteiler und der Wärmetauscher gehören zur Standardausrüstung dieser modernen Immobilie und bieten Ihnen neueste technische Annehmlichkeiten.

Ein PKW-Stellplatz mit vorhandener Wallbox-Vorbereitung bietet Ihnen eine einfache und zukunftssichere Möglichkeit des Parkens. Darüber hinaus gibt es einen überdachten Fahrradstellplatz, der das Angebot an nachhaltiger Mobilität abrundet.

Die Kunststoff-Alu-Fenster, die durch ihre Pflegeleichtigkeit überzeugen, sind ebenso wie die Terrassentür, welche mit einer niedrigen Schwelle ausgestattet ist, Bestandteil der intelligenten und hochwertigen Bauplanung. Eine zentrale Lüftungsanlage stellt stets eine gute Luftqualität in der Wohnung sicher.

Wenn ihr Interesse geweckt wurde, setzen Sie sich gerne unverbindlich mit uns in Verbindung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 25201067WHGNr.7 - 93413 Cham / Loibling**

# Ausstattung und Details

* 1 PKW-Stellplatz mit Wallbox-Vorbereitung - zukunftssicheres Parken
* Fußbodenheizung - gleichmäßige Wärme im gesamten Wohnbereich
* Luft-Wasser-Wärmepumpe - nachhaltig und energieeffizient
* Vinylböden mit hoher Nutzschicht - modern & pflegeleicht
* Einbauküche inklusive - sofort einziehen und loskochen
* Zentrale Lüftungsanlage - frische Luft rund um die Uhr
* KfW 40 Standard

KEINE HAUSTIERE

- Medienverteiler & Wärmetauscher für moderne Technik
- Bodengleiche Duschwanne mit Ablage
- Überdachter Fahrradstellplatz
- Handtuchheizkörper im Bad

**Objektnummer: 25201067WHGNr.7 - 93413 Cham / Loibling**

# Alles zum Standort

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

**Objektnummer: 25201067WHGNr.7 - 93413 Cham / Loibling**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 4.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25201067WHGNr.7 - 93413 Cham / Loibling**

# 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