

Cham / Chammünster

# Modernes Gartenrefugium mit großzügigem Wohnbereich und zwei Stellplätzen in guter Lage zu verkaufen

Objektnummer: 25201085



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

**KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25201085 - 93413 Cham / Chammünster**

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

Objektnummer: 25201085 - 93413 Cham / Chammünster

## Auf einen Blick

Objektnummer	25201085	Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Souterrain
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2021	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 25201085 - 93413 Cham / Chammünster

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>48.40 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>17.09.2035</b>	Energie- Effizienzklasse	<b>A</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2021</b>

Objektnummer: 25201085 - 93413 Cham / Chammünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201085 - 93413 Cham / Chammünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201085 - 93413 Cham / Chammünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201085 - 93413 Cham / Chammünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201085 - 93413 Cham / Chammünster

## Die Immobilie



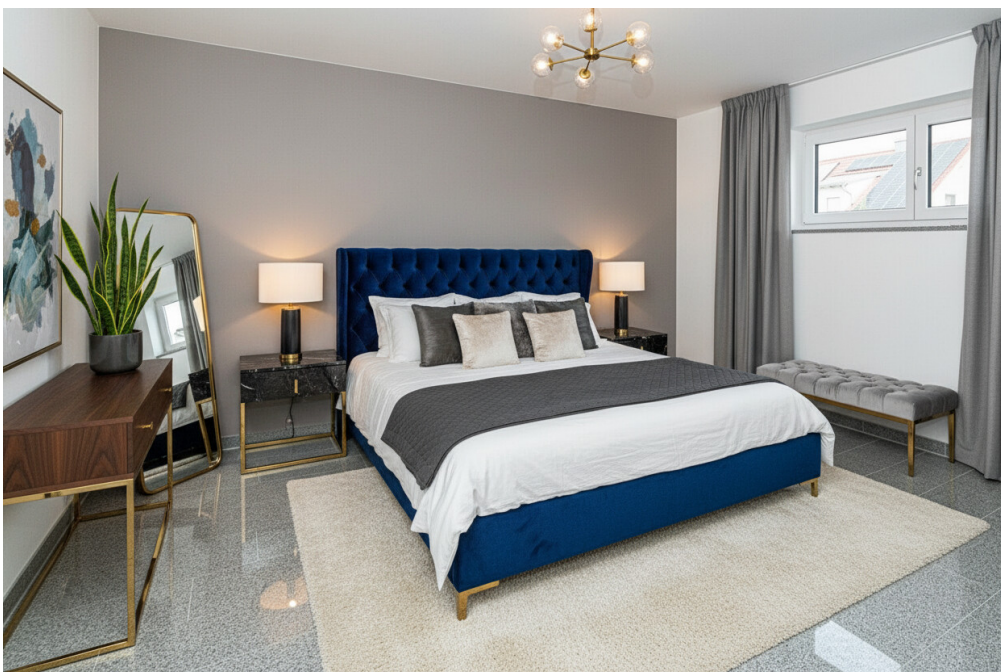
Objektnummer: 25201085 - 93413 Cham / Chammünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201085 - 93413 Cham / Chammünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201085 - 93413 Cham / Chammünster

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25201085 - 93413 Cham / Chammünster**

## **Ein erster Eindruck**

Diese moderne Souterrainwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> präsentiert sich als attraktives Domizil für Paare, kleine Familien oder Menschen, die einen zeitgemäßen Wohnkomfort schätzen. Das Objekt wurde im Jahr 2021 erbaut und zeichnet sich durch eine energieeffiziente Fußbodenheizung sowie eine durchdachte Raumaufteilung aus.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer Fläche von 50,46 m<sup>2</sup>. Hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, den Alltag ebenso wie gesellige Abende mit Familie oder Freunden zu gestalten. Der offene Grundriss fördert eine angenehme Wohnatmosphäre und sorgt zugleich für viel Platz zum Wohnen und Genießen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die Ruhe und Rückzug bieten. Das größere Schlafzimmer misst 18,92 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für eine großzügige Schlafzimmereinrichtung. Das zweite Zimmer mit einer Fläche von 11,85 m<sup>2</sup> könnte beispielsweise als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden.

Besonders hervorzuheben ist der zu dieser Wohnung gehörende, eigene Garten. Hier können Sie die Vorzüge eines privaten Außenbereichs nutzen – ob zum Entspannen, für Gartenarbeiten oder als zusätzlicher Platz für verschiedene Aktivitäten.

Ergänzt wird das Angebot durch zwei Stellplätze direkt vor Ihrem eigenen Gartenabteil.

Diese Wohnung richtet sich an Interessenten, die Wert auf zeitgemäßes Wohnen, funktionale Raumkonzepte und einen eigenen Garten legen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Termin.

**Objektnummer: 25201085 - 93413 Cham / Chammünster**

## **Ausstattung und Details**

**Aufteilung:**

**Wohn- Essbereich: 50,46 m<sup>2</sup>**

**Du/WC: 7,40 m<sup>2</sup>**

**Schlafen: 18,92 m<sup>2</sup>**

**Kind: 11,85 m<sup>2</sup>**

**Flur 2: 5,16 m<sup>2</sup>**

**eigener Garten**

**2 Stellplätze**

**Fußbodenheizung**

**Objektnummer: 25201085 - 93413 Cham / Chammünster**

## **Alles zum Standort**

**Das Wohnung liegt in einer ruhigen Siedlung am Rande der Kreisstadt Cham in Chammünster.**

**In der Ortsmitte befindet sich die älteste Kirche Ostbayerns.**

**Chammünster hat eine Bushaltestelle unweit vom Objekt, mit Anbindung an das Stadtzentrum Cham, wo Sie sämtliche Schulen, wie Grund- und Mittelschulen, Realschulen, Gymnasien, FOS und BOS sowie verschiedene Berufsschulen vorfinden, auch alle für eine Kreisstadt erforderlichen Ämter sind vorhanden.**

**Die Umgebung hat einen sehr hohen Freizeitwert für Wanderungen und Ausflüge.  
Die Entfernung von Chammünster nach Cham sind ca. 3 km.**

**Objektnummer: 25201085 - 93413 Cham / Chammünster**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25201085 - 93413 Cham / Chammünster**

## **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)**