Cham

# Modernes Reihenmittelhaus mit Terrasse und Balkon – stilvoll leben auf drei Ebenen

***Objektnummer: 25201100***

**KAUFPREIS:** 780.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 141,04 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 136 m²

**Objektnummer: 25201100 - 93413 Cham**


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

**Objektnummer: 25201100 - 93413 Cham**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25201100 |
| Wohnfläche | ca. 141,04 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2025 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 780.000 EUR |
| Haustyp | Reihenmittel |
| Provision | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Balkon |

**Objektnummer: 25201100 - 93413 Cham**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis | 23.01.2035 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 18.80 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Baujahr laut Energieausweis | 2024 |

**Objektnummer: 25201100 - 93413 Cham**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25201100 - 93413 Cham**

# Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Reihenmittelhaus, das im Jahr 2025 fertiggestellt wurde, überzeugt durch moderne Architektur, eine hochwertige Ausstattung und eine familienfreundliche Raumaufteilung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 141,04 m² auf einem Grundstück von ca. 136,4 m² bietet das Haus ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse und zeitgemäßes Wohnen im Erstbezug.

Im Kellergeschoss befinden sich neben einem separaten Technikraum sowohl ein geräumiger Kellerraum als auch die eigene Garage, die das tägliche Parken angenehm und wetterunabhängig gestaltet. Die nachhaltige Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Temperaturen und effizienten Energieverbrauch.
Das Erdgeschoss empfängt Bewohner und Gäste mit einem Windfang, der zugleich als Garderobe dient. Das angrenzende Gäste-WC fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Die moderne offene Küche ist direkt an den großzügigen Wohn- und Essbereich angeschlossen, wodurch kommunikatives Kochen und gemeinsames Verweilen ermöglicht werden. Durch große Fensterelemente gelangt viel Tageslicht in die Wohnräume und setzt die angrenzende Terrasse einladend in Szene – ideal für Mahlzeiten oder entspannte Stunden im Freien.
Im 1. Obergeschoss verteilen sich zwei helle Kinderzimmer, die durch das separate Kinderbad ergänzt werden. Hier finden Familien ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Zusammenleben vor. Ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum bietet praktische Stau- und Organisationsmöglichkeiten für das tägliche Leben.
Das 2. Obergeschoss ist dem privaten Rückzugsbereich der Eltern vorbehalten. Neben einem gemütlichen Schlafzimmer stehen eine begehbare Ankleide sowie ein großzügiges Elternbad mit moderner Ausstattung zur Verfügung. Der zum Schlafzimmer gehörende Balkon ermöglicht Momente der Ruhe im Freien und erweitert den privaten Wohnbereich auf angenehme Weise.
Die Wohnlage überzeugt durch die Anbindung an Infrastruktur, Freizeitmöglichkeiten und eine angenehme Nachbarschaft, die Familien sowie Paaren ein ansprechendes Umfeld bietet. Die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Grünbereichen sichert eine hohe Lebensqualität.

Die Immobilie ist seit dem 01.09.2025 vermietet, wodurch Sie als Käufer von einer sofortigen Mietrendite profitieren.
Die moderne Architektur in Kombination mit der hochwertigen Ausstattung und den klar definierten Wohnbereichen schafft ideale Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den

Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

**Objektnummer: 25201100 - 93413 Cham**

# 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: 25201100 - 93413 Cham**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 18.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
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: 25201100 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com