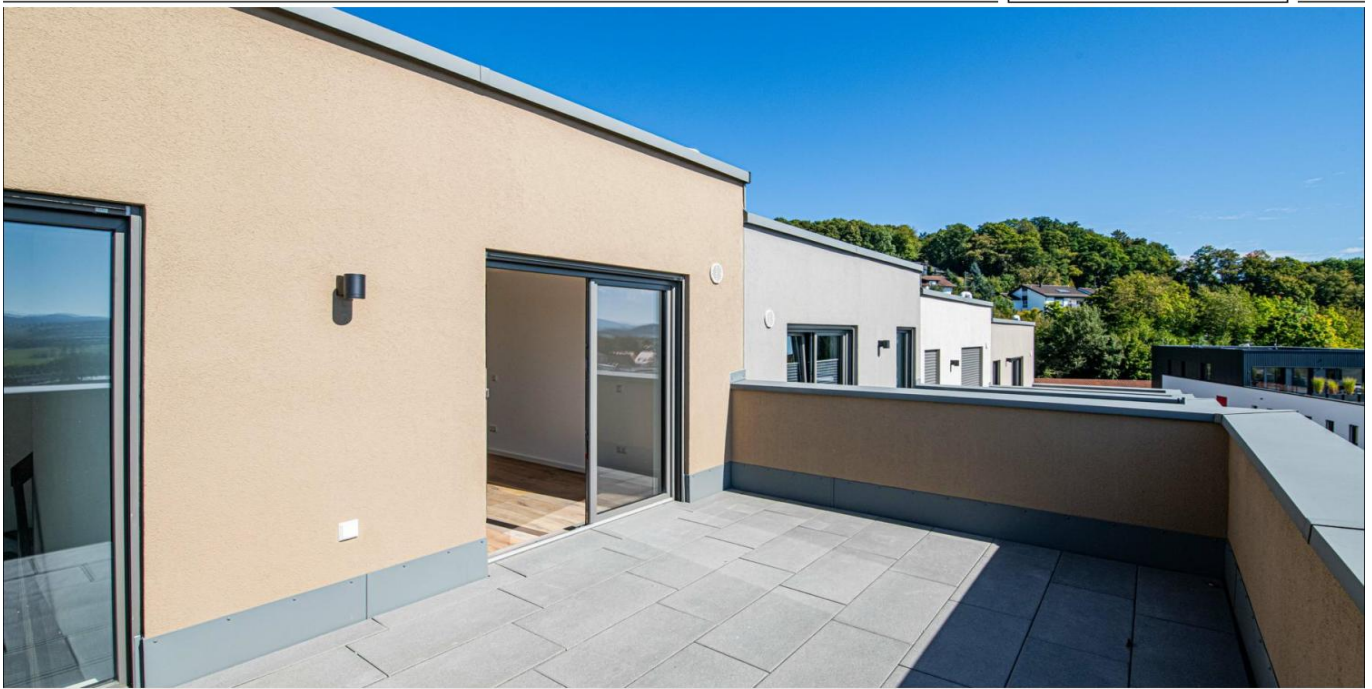


Cham

Modernes Reihenmittelhaus mit familienfreundlichem Wohngefühl

Objektnummer: 25201102



www.von-poll.com

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

Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

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

Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Auf einen Blick

Objektnummer	25201102
Wohnfläche	ca. 141,04 m ²
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

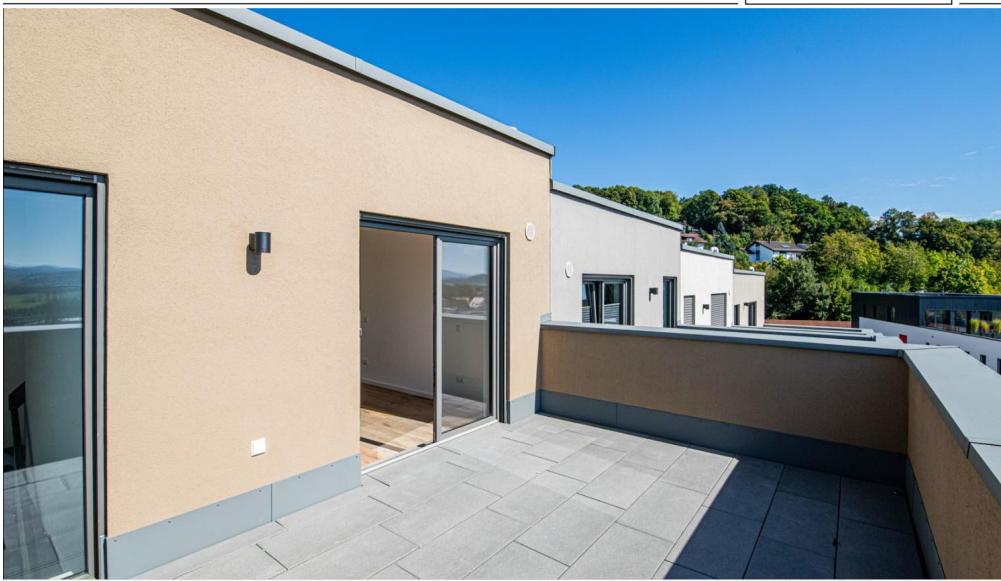
Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	18.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.01.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Die Immobilie



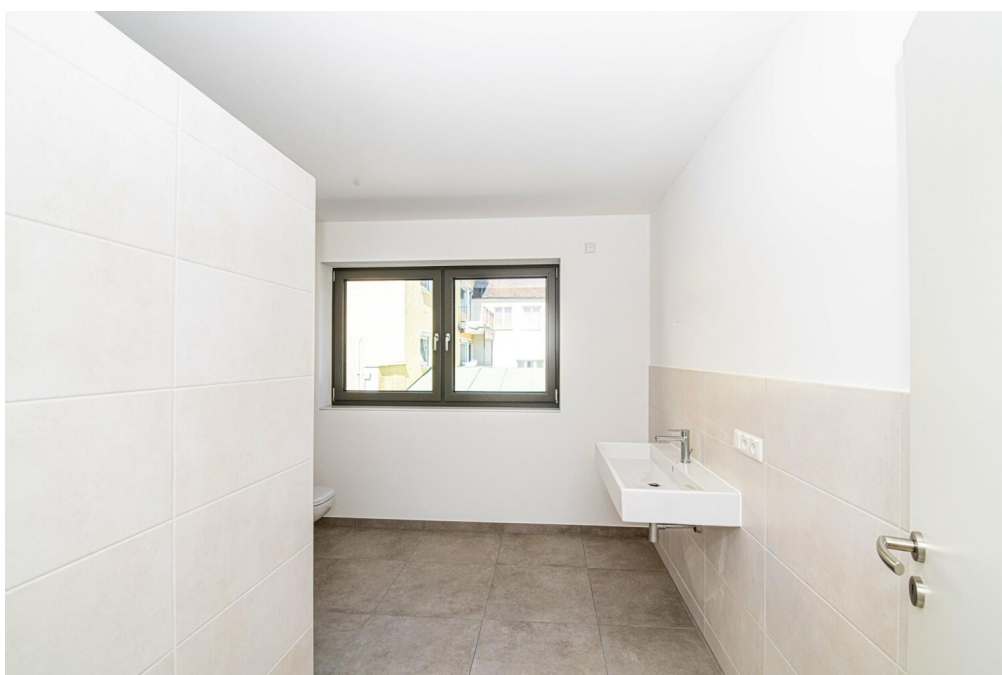
Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Die Immobilie



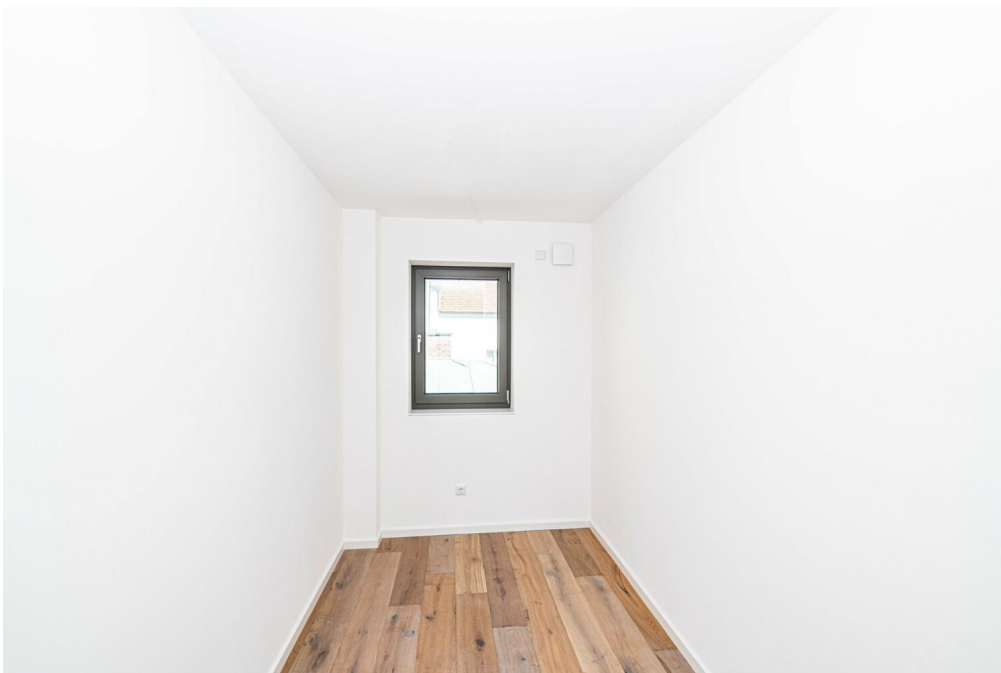
Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Die Immobilie



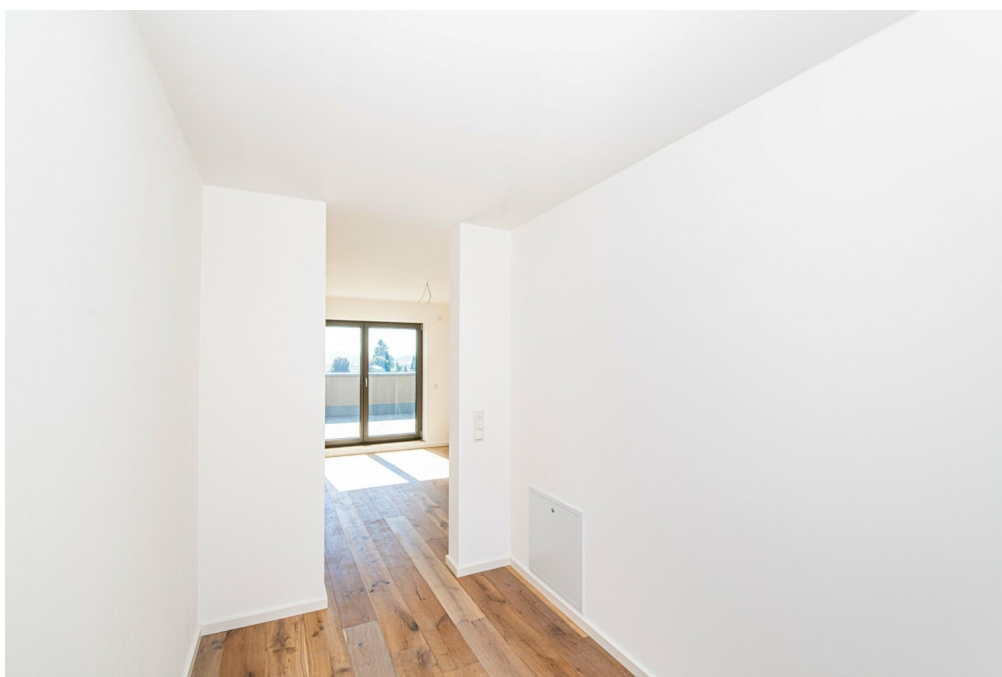
Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Die Immobilie



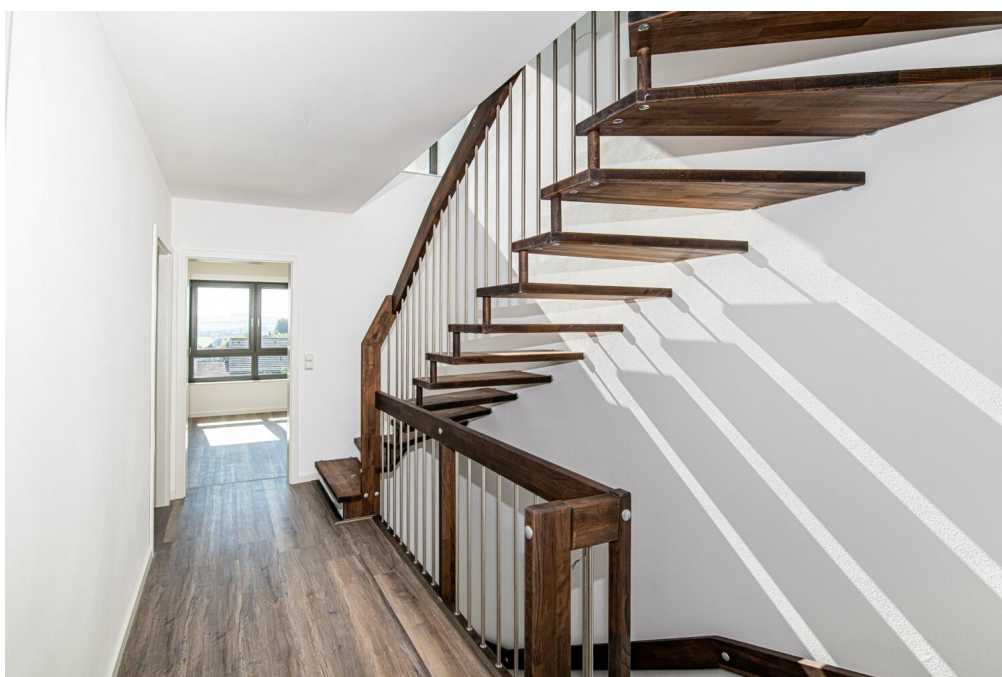
Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Die Immobilie



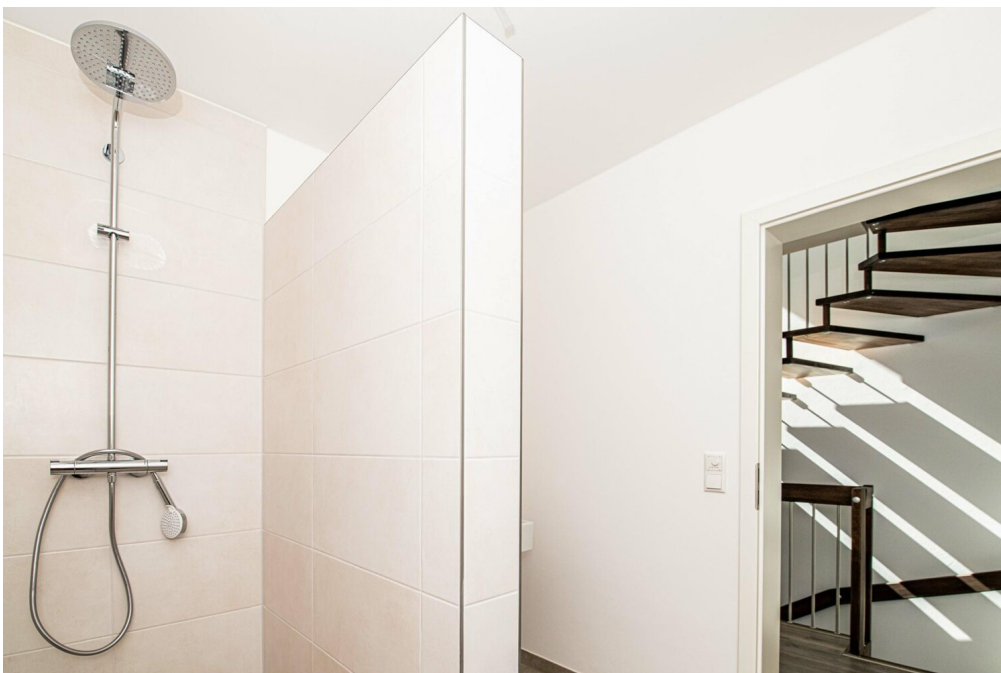
Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Die Immobilie



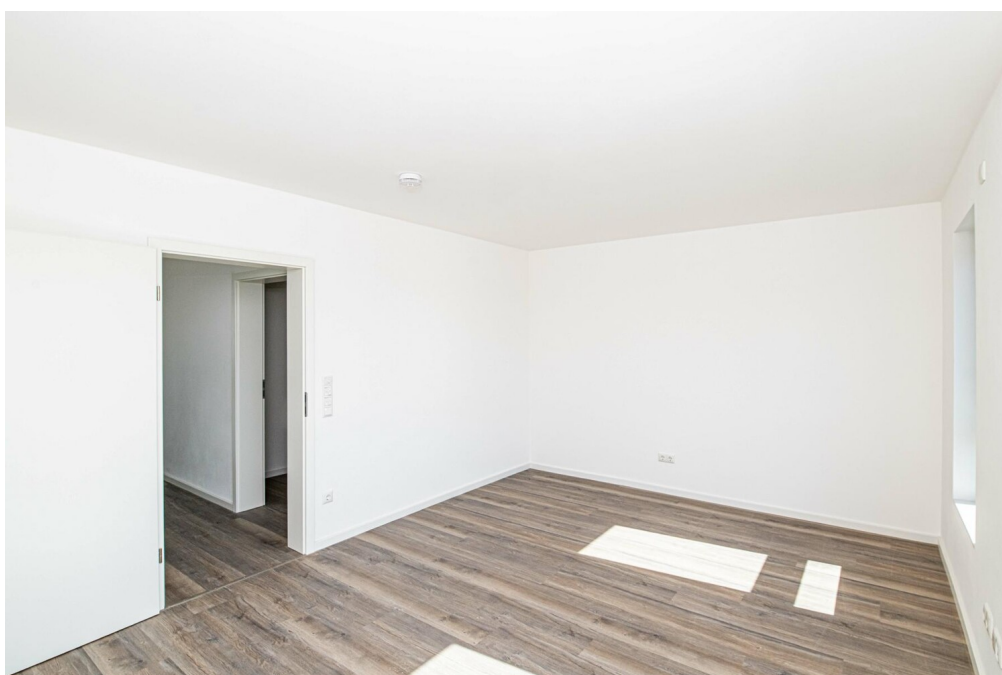
Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Die Immobilie



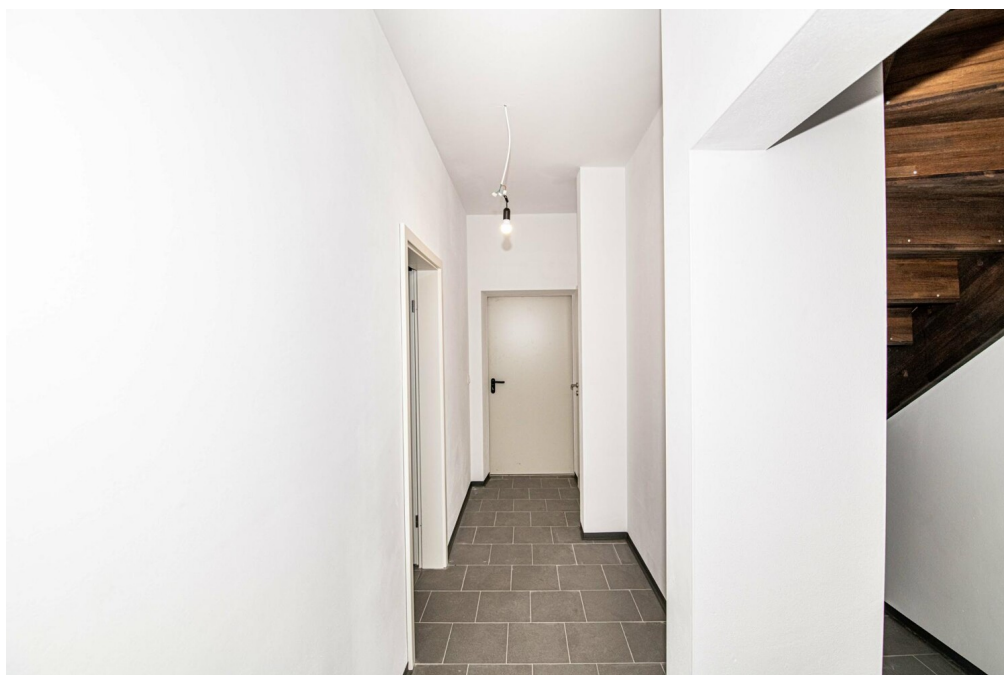
Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Die Immobilie



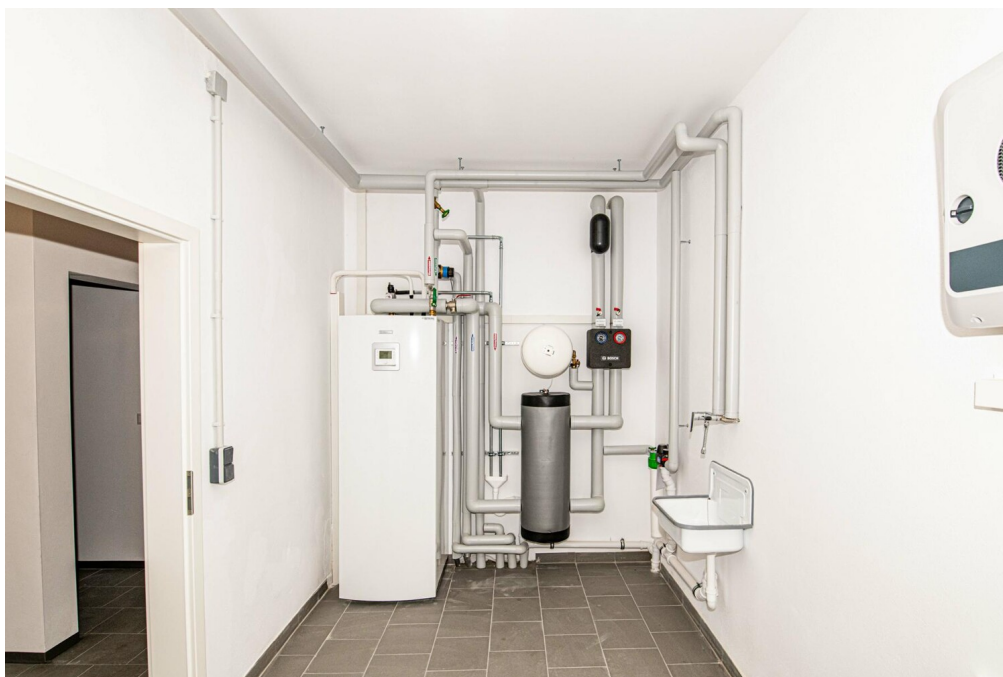
Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem modernen Reihennittelhaus, das höchsten Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung verbindet. Die Immobilie besticht durch ihre klare Architektur und die hochwertige Bauausführung. Mit einer Wohnfläche von ca. 141,04 m² auf einem kompakten Grundstück von ca. 136,4 m² eignet sich das Haus optimal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die großen Wert auf Qualität und Funktionalität legen.

Das Haus wurde 2025 fertiggestellt und Ihnen steht hier ein Erstbezug bevor. Sie profitieren von modernsten energetischen Standards und einer gehobenen Ausstattung, die ein angenehmes Wohnklima garantiert. Die effiziente Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für gleichmäßige Wärme und ein behagliches Raumgefühl.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen sowohl ein praktischer Technikraum als auch ein großzügiger Kellerraum zur Verfügung. Hier findet sich ausreichend Platz für Lagerung oder individuelle Hobbys. Auch Ihre Fahrzeuge sind bestens geschützt: Eine eigene Garage ist im Angebot inbegriffen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem Windfang und einer Garderobe, die direkt in das großzügige Wohn- und Esszimmer münden. Die offene Küche bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die private Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab und erhöht den Wohnkomfort.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei lichtdurchflutete Kinderzimmer für individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Das separate Kinderbad sorgt für Flexibilität im Familienalltag. Hinzu kommt ein Hauswirtschaftsraum, der für Ordnung und genügend Stauraum sorgt.

Das zweite Obergeschoss ist als exklusiver Elternbereich konzipiert. Hier finden Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und Zugang zum eigenen Elternbad. Die moderne Ausstattung des Bads garantiert Komfort und Privatsphäre. Von hier aus eröffnet sich Ihnen außerdem der Zugang zu einem Balkon, der einen schönen Rückzugsort bietet.

Die Lage der Immobilie bietet eine ausgewogene Mischung aus Urbanität und privatem Rückzugsraum. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Wenn Sie auf der Suche nach einem modernen und wertbeständigen Zuhause mit gehobenem Ausstattungsstandard sind, das sowohl einladend als auch funktional ist,

dann könnte dieses Reihenmittelhaus genau das Richtige für Sie sein. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 25201102 - 93413 Cham

Ausstattung und Details

Kellergeschoss

- 1 Garage
- Technikraum
- Kellerraum

Erdgeschoss

- Windfang/Garderobe
- Gäste-WC
- Küche
- Essen/Wohnen
- Terrasse

1.Obergeschoss

- 2 Kinderzimmer
- Kinderbad
- Hauswirtschaftsraum

2.Obergeschoss

- Schlafzimmer
- Ankleide
- Elternbad
- Balkon

Objektnummer: 25201102 - 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 Kötzing: 18 km
- Roding: 14 km (B85)
- Straubing: 44km (B20)
- Regensburg: 62 km (B85, B16)

Objektnummer: 25201102 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25201102 - 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