

Cham

# Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause

Objektnummer: 25201103



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

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141,61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 246 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

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

Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25201103                  |
| Wohnfläche   | ca. 141,61 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2024                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 799.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Reiheneckhaus                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Balkon                                                |

Objektnummer: 25201103 - 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: 25201103 - 93413 Cham

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Die Immobilie



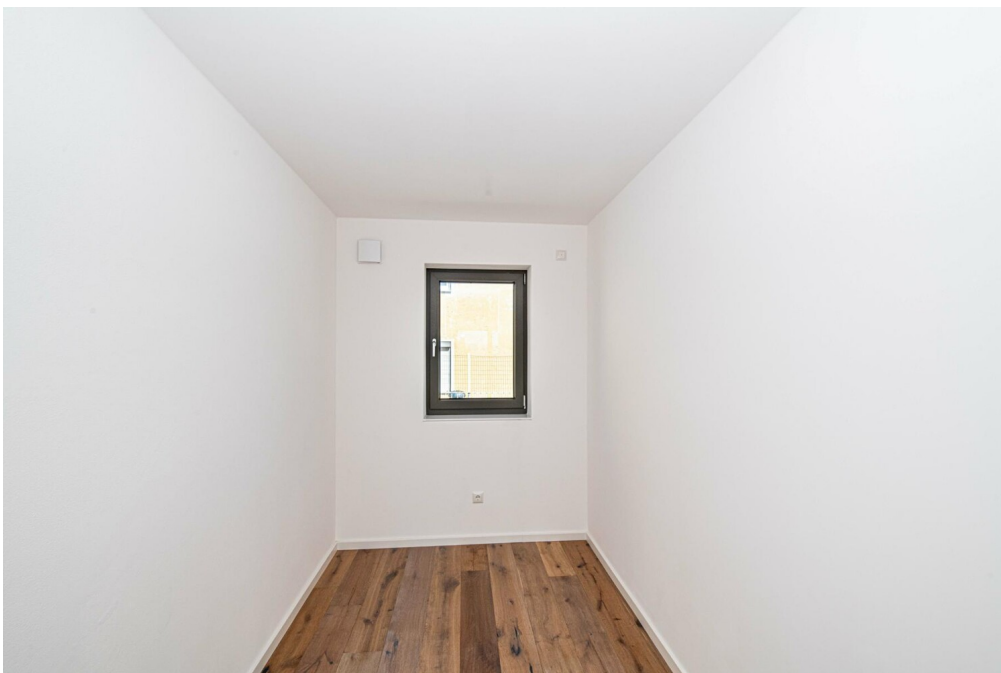
Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Die Immobilie



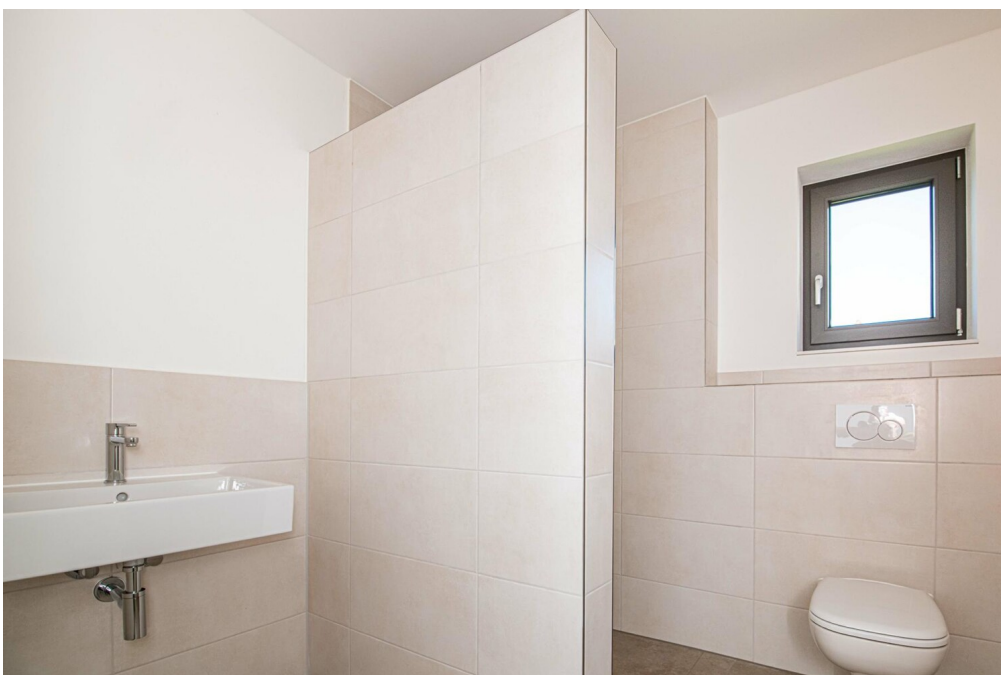
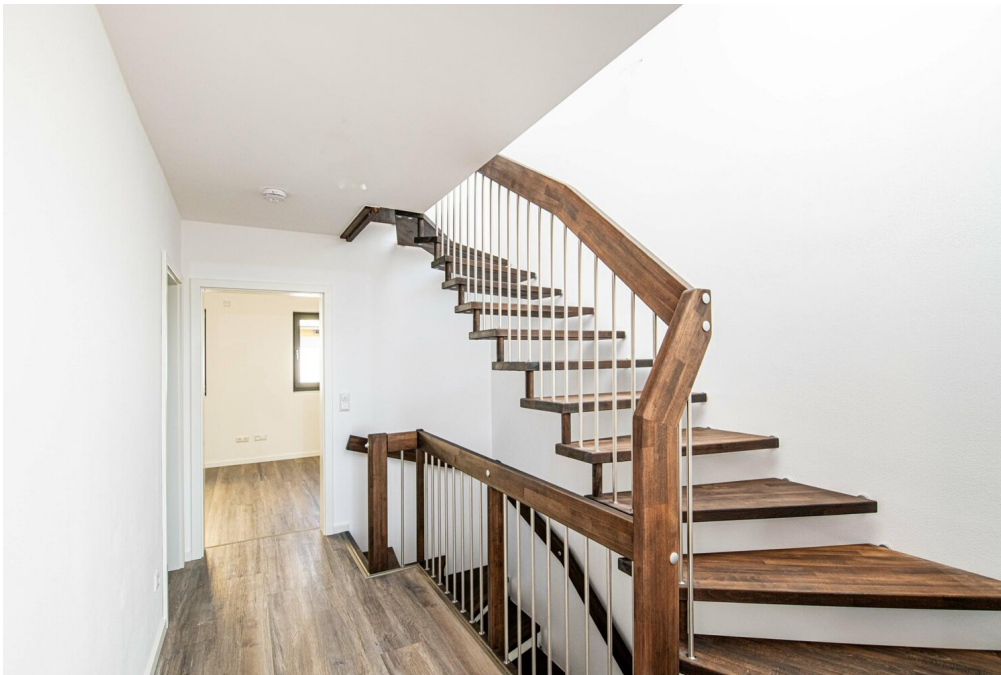
Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Die Immobilie



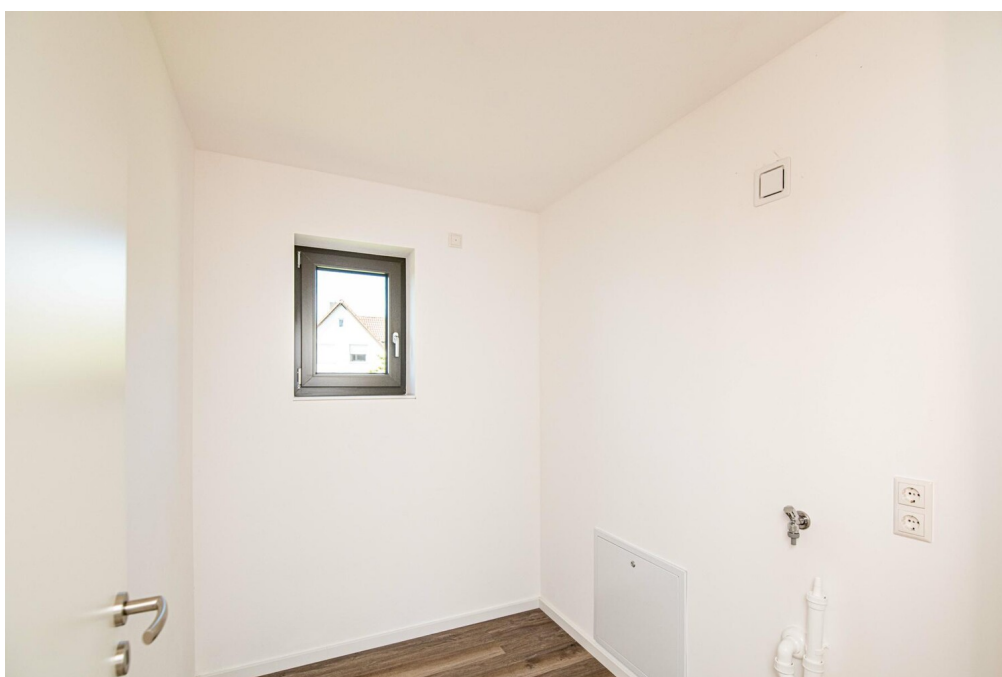
Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Die Immobilie



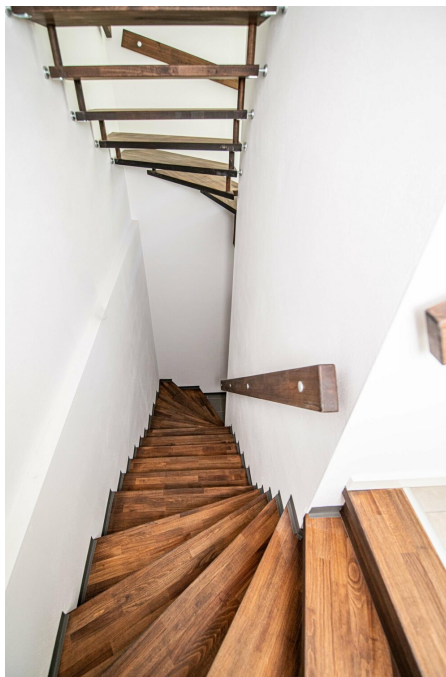
Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Die Immobilie



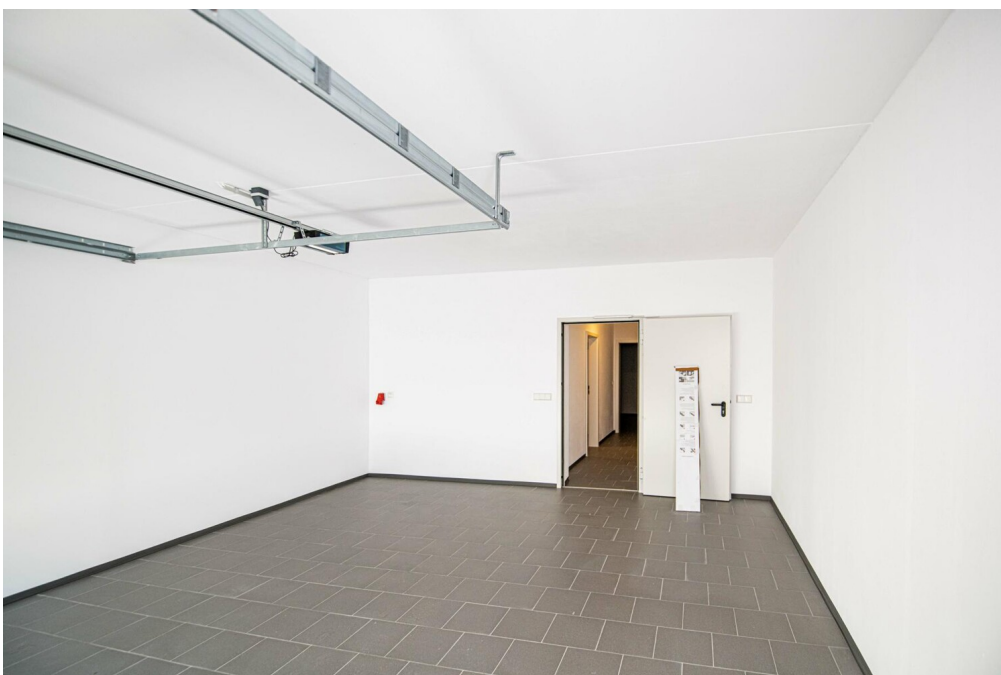
Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause: Dieses moderne Reihenendhaus mit Erstbezug präsentiert sich als Immobilie der gehobenen Ausstattungsklasse und vereint durchdachte Raumaufteilung mit zeitgemäßen Komfort-Standards. Das Haus wurde im Jahr 2024 fertiggestellt und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 246 m². Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 150 m² eignet sich dieses Objekt bestens für Familien, Paare oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die Wert auf Qualität und Details legen.

Der Lebensmittelpunkt des Hauses liegt im offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der dank großflächiger 3-fach verglaster Fenster eine angenehm helle und freundliche Atmosphäre schafft. Die hochwertige Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein behagliches Raumklima. Über eine elegante Holztreppe gelangen Sie sowohl in das Untergeschoss als auch in das Obergeschoss, das den privaten Rückzugsbereich beherbergt.

Das Raumangebot erstreckt sich über vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Tageslichtbäder. Der Elternbereich überzeugt mit durchdachter Planung und umfasst eine separate Ankleide, ein eigenes Badezimmer sowie Zugang zu einer großzügigen Terrasse. Diese bietet Platz für entspannte Momente unter freiem Himmel und erweitert den privaten Lebensraum auf angenehme Weise. Für Kinder stehen zwei gut geschnittene Zimmer und ein separates Kinderbad zur Verfügung, das kurze Wege und Eigenständigkeit im Alltag ermöglicht.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Gäste-WC mit zeitgemäßer Ausstattung. Der komplett unterkellerte Bereich bietet vielseitige Möglichkeiten – ob als Hauswirtschaftsraum, Lagerfläche oder für individuelle Nutzung, hier steht ausreichend Raum zur Verfügung. Die Effizienz und Nachhaltigkeit des Gebäudes werden durch eine moderne Photovoltaik-Anlage mit 3,0 kWp sowie eine umweltfreundliche Wärmepumpe unterstrichen. Eine zentrale Lüftungsanlage trägt zusätzlich zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Zur Ausstattung zählt auch eine große Garage mit direktem Zugang zum Haus – ein Pluspunkt sowohl für Komfort als auch für Sicherheit. Die solide Bauweise in Verbindung mit dem erstklassigen Zustand sorgt für Langlebigkeit, Energieeffizienz und niedrige Nebenkosten.

Die Lage des Objekts bietet eine optimale Balance zwischen städtischer Infrastruktur und

kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Freizeitangeboten. Zahlreiche Grünflächen im Umfeld laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein und unterstützen die hohe Lebensqualität dieses Angebots.

Mit diesem Haus erwerben Sie eine Immobilie, die moderne Wohnansprüche erfüllt und zahlreiche Extras bietet. Überzeugen Sie sich persönlich bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für alle Fragen zur Verfügung.

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

Objektnummer: 25201103 - 93413 Cham

## Ausstattung und Details

- Elternbereich mit Ankleide und Elternbad und großer Terrasse
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 2 Kinderzimmer mit Kinderbad
- 3-fach verglaste Fenster
- Wohnen/Essen/Küche
- komplett unterkellert
- PV-Anlage 3,0 KWP
- edle Holztreppe
- Lüftungsanlage
- Wärmepumpe
- große Garage
- Gäste WC

Objektnummer: 25201103 - 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: 25201103 - 93413 Cham

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 18.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 25201103 - 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)