

Cham / Hof

# Vielseitig nutzbares Anwesen in Toplage für Familien oder Kapitalanleger

Objektnummer: 25201107



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 244 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 4.259 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25201107 - 93413 Cham / Hof

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

Objektnummer: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25201107   |
| Wohnfläche   | ca. 244 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1983       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 549.000 EUR                                                               |
| Haustyp     | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon                             |

Objektnummer: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 105.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 08.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 2014              |

Objektnummer: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus mit Erstbezug 1983 bietet Ihnen eine Wohnfläche von rund 244 m<sup>2</sup> verteilt auf drei separate Wohneinheiten. Die Immobilie befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit ca. 4.259 m<sup>2</sup>, wovon das Hausgrundstück rd. 1.900 m<sup>2</sup> umfasst. Die angrenzenden rd. 2.360 m<sup>2</sup> sind aktuell als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen; es wäre aber durchaus vorstellbar, dass diese Fläche in den nächsten Jahren evtl. als Bauerwartungsland ausgewiesen wird.

Die gute Lage in einem Ortsteil von Cham sorgt für eine bequeme Anbindung an die Infrastruktur der Region und macht das Objekt gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer wie auch für Interessenten, die auf der Suche nach einer Kombination aus Eigennutzung und Teilvermietung sind. Letztendlich ist das Angebot aber auch für Kapitalanleger interessant, die auf der Suche nach einer rentablen Anlage sind.

Im Erdgeschoss liegt eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung, die Ihnen einen offenen Wohn-, Koch- und Essbereich mit knapp 49 m<sup>2</sup> bietet. Desweiteren gibt es zwei Schlafzimmer, einen Abstellbereich und ein Bad mit WC. Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingang zum Treppenhaus, der auch direkt zur Einzelgarage führt. Über die nach Süden ausgerichtete überdachte Terrasse führt der Weg direkt in den angrenzenden Garten.

Die zweite 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss ist über einen separaten Eingang von der Nordseite her vom gemeinsamen Treppenhaus aus zugänglich. Auch hier ist ein großzügiger offener Wohn-, Koch- und Essbereich (rd. 49 m<sup>2</sup>) vorhanden, der ein zeitgemäßes Wohnkonzept ermöglicht, sowie zwei geräumige Schlafzimmer. Ein Bad, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum und der weitreichende Balkon, der sowohl nach Süden als auch nach Westen ausgerichtet ist, komplettieren diese Etage. Diese Einheit wurde seinerzeit durch den Eigentümer selber bewohnt und hochwertig ausgestattet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut - hier wäre noch weiteres Potential vorhanden.

Über der Garage und ebenfalls vom gemeinsamen Treppenhaus zugänglich befindet sich zusätzlich ein Apartment, das mit einer praktischen Küche und eigenem Duschbad ausgestattet ist. Diese Wohneinheit eignet sich ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder zur Vermietung an Studenten etc. und bietet einen unabhängigen Wohnbereich mit Privatsphäre.

Für ausreichend Parkmöglichkeiten ist dank einer Einzelgarage sowie großzügigen Carports vor und hinter dem Haus gesorgt. Ein Schuppen auf dem Grundstück bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder saisonale Gegenstände.

Beim Thema Energieversorgung setzt das Haus auf eine zentrale Öl-Heizung, die 2014 erneuert wurde. Unterstützt wird diese durch vier Solarmodule zur Warmwasseraufbereitung, wodurch Betriebskosten nachhaltig reduziert werden.

Besonderes Augenmerk verdient die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 28,36 kWp. Diese Anlage speist den erzeugten Strom vollständig ins Netz ein und sichert Ihnen bis mindestens Ende 2030 eine garantierte Einspeisevergütung. Diese beläuft sich aktuell auf durchschnittlich rund 11.900 € jährlich und ergänzt die attraktive Nettokaltmiete von derzeit 21.540 €. Im Falle der Eigennutzung könnten diese Einnahmen für die Rückzahlung evtl. aufgenommener Finanzierungsdarlehen einkalkuliert werden.

Alle drei Einheiten sind an zuverlässige Mieter vermietet und daher für Investoren interessant, die Wert auf kalkulierbare Erträge und moderne Energiegewinnung legen. Aufgrund der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten gibt es aber auch viele Varianten der Eigennutzung - z. B. als Mehrgenerationenhaus, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach, Rückzugs- oder Spielbereich für Kinder oder für umfangreiche Freizeitaktivitäten wie z. B. Selbstversorgung und Kleintierhaltung.

Unter Wahrung der Privatsphäre der Mieter können wir Ihnen leider keine Innenfotos präsentieren.

Gerne können Sie sich im Rahmen einer Besichtigung vor Ort ein eigenes Bild von der Immobilie und den gegebenen Möglichkeiten machen. Kontaktieren Sie uns unter der Tel. Nr. 015123666333 und vereinbaren Sie einen Termin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Ausstattung und Details

- Einbau hochwertiger Kunststofffenster im Jahr 2010
- Ölzentralheizung 2014 erneuert mit 4 Solarmodulen zur Warmwassergewinnung auf dem Dach
- Photovoltaikanlage mit 28,36 kWp; Volleinspeisung mit garantierte Einspeisevergütung bis Ende 2030

Objektnummer: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Alles zum Standort

Die Kreisstadt Cham als Handels-, Schul-, Behörden- und Garnisonsstadt mit rd. 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 hervorragend an das Verkehrsnetz angeschlossen und erfüllt alle Bedingungen eines angenehmen Wohnortes.

Seit der Eröffnung des Technologie Campus Cham im Jahr 2010 trägt Cham auch den Titel „Hochschulstadt“. Studieren und Forschen im Bayerischen Wald ist sehr beliebt geworden und mittlerweile stammen die Studierenden aus 30 Nationen, die Einfluss auf das Chamer Stadtbild nehmen.

Cham verbindet harmonisch die alte und die neue Zeit auf engstem Raum.

### Entfernungen:

- Bad Kötzing ca. 18 km
- Roding ca. 19 km
- Straubing ca. 45 km
- Regensburg ca. 65 km

Objektnummer: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## 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)