

Cham / Vilzing

# Neuwertiges Einfamilienhaus mit Kamin, PV-Anlage und Energieeffizienz A+

Objektnummer: 26201050



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

**KAUFPREIS: 789.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153,92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 692 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing**

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

Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Auf einen Blick

Objektnummer	26201050	Kaufpreis	789.000 EUR
Wohnfläche	ca. 153,92 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Kamin
Baujahr	2021		
Stellplatz	2 x Garage		

**Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>20.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>01.05.2032</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2021</b>

Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Die Immobilie



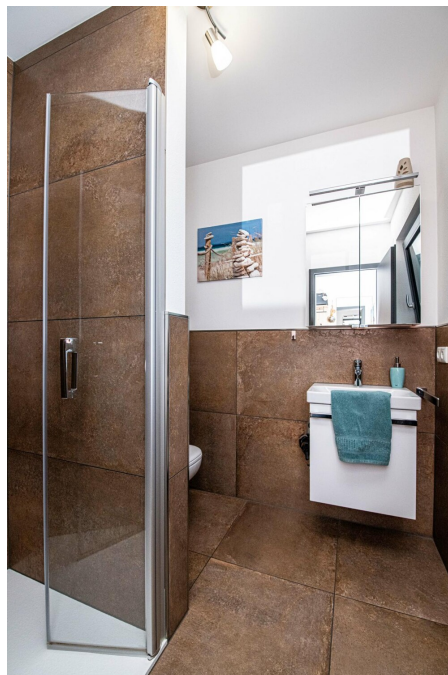
Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Die Immobilie



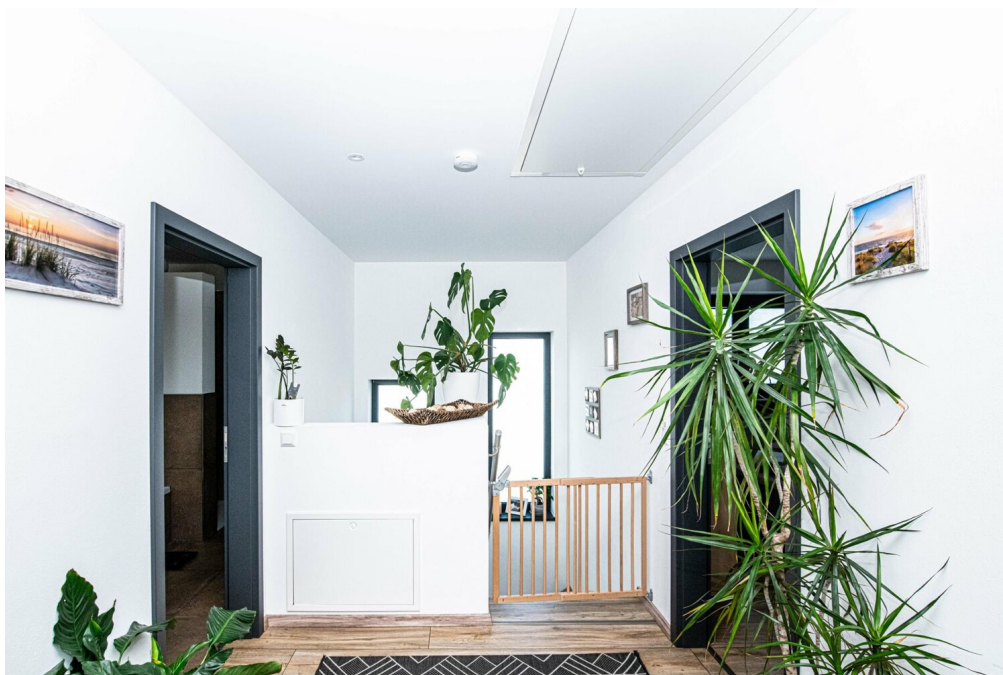
Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Die Immobilie



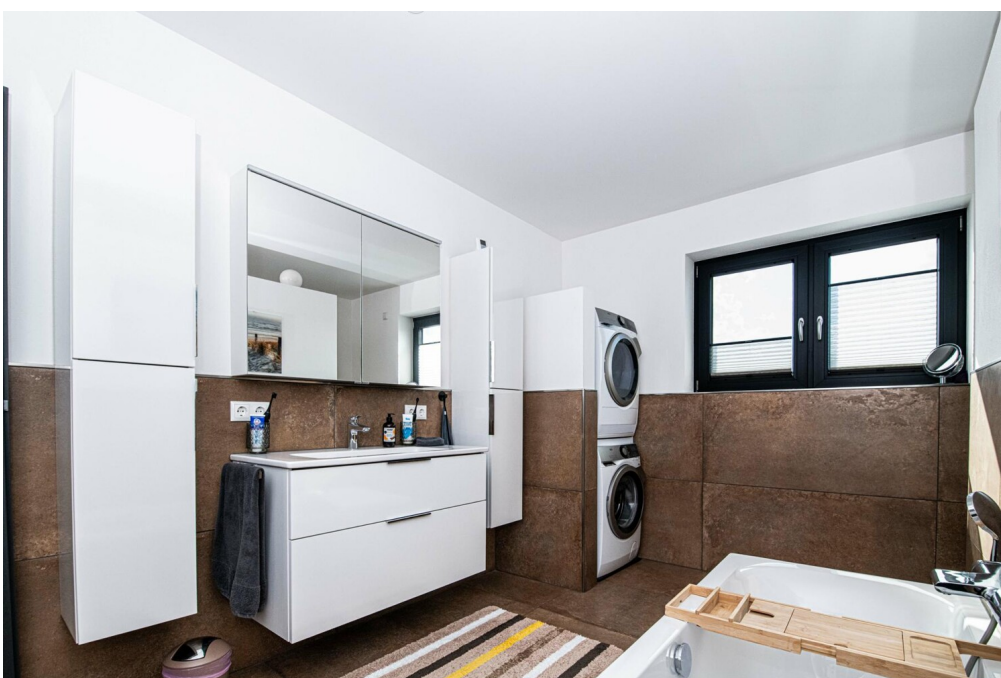
Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Die Immobilie



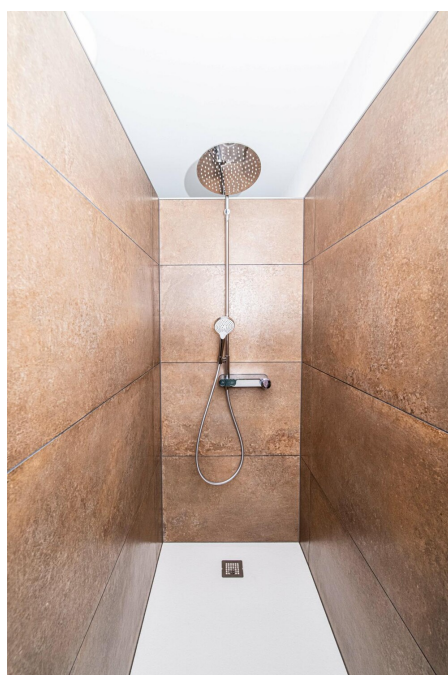
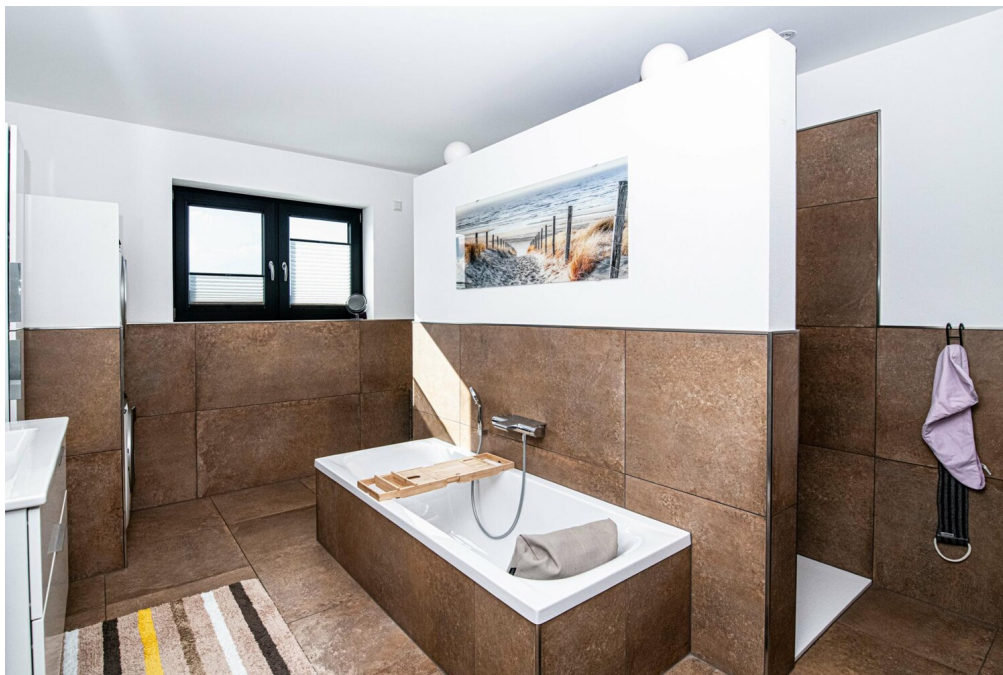
Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®

### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Ihr Immobilienspezialist in Cham und der Region.

**Mario Aschenbrenner**  
Geschäftstelleninhaber

#### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt.  
Profitieren Sie von unserer hohen Nachfrage und unserem  
vorgemerkten Käufernetzwerk in Ihrer Region.

**Von der ersten Bewertung bis zum Notartermin -  
wir begleiten Sie sicher und erfolgreich.**

- Viele geprüfte  
Kaufinteressenten  
bereits vorhanden**
- Schnelle und  
diskrete Vermarktung  
möglich**
- Kostenlose &  
unverbindliche  
Bewertung**
- Persönliche Betreuung  
vom ersten Gespräch  
bis zum Abschluss**

**Jetzt unverbindlich  
beraten lassen!** **0171 - 721 96 56**  
Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Viele Immobilien  
werden verkauft,  
bevor sie online  
erschienen.  
Verpassen Sie  
diese Chance  
nicht!

Fuhrmannstraße 3  
93413 Cham | [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com) | [www.von-poll.com/cham](http://www.von-poll.com/cham)

**Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2021 überzeugt durch modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine zukunftsorientierte Energietechnik. Auf ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 692 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Wohnkonzept, das Komfort, Stil und Nachhaltigkeit perfekt vereint.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der stilvolle Kaminofen verleiht dem Wohnbereich zusätzliche Gemütlichkeit und macht ihn zum idealen Treffpunkt für Familie und Freunde. Die moderne Küche mit Kochinsel bietet viel Platz zum Kochen und Genießen.

Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer. Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Homeoffice, Gäste- oder Hobbyraum. Zwei moderne Badezimmer, darunter ein Duschbad im Erdgeschoss sowie ein großzügiges Familienbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche im Obergeschoss, bieten hohen Wohnkomfort. Eine separate Ankleide rundet das Raumangebot ab.

Auch der Außenbereich überzeugt: Die großzügige, überdachte Terrasse lädt zum Entspannen ein, während der Garten ausreichend Platz für Kinder, Freizeit und gesellige Stunden im Freien bietet. Die Doppelgarage sowie weitere Abstellmöglichkeiten sorgen für zusätzlichen Komfort.

Besonders hervorzuheben ist die energieeffiziente Ausstattung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage und Energieeffizienzklasse A+. Mit einem Endenergiebedarf von lediglich 20 kWh/(m<sup>2</sup>a) präsentiert sich die Immobilie äußerst wirtschaftlich und zukunftssicher.

Einziehen, wohlfühlen und genießen – dieses hochwertige Familienhaus vereint modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität in attraktiver Lage von Vilzing bei Cham.

**Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing**

## **Ausstattung und Details**

**Ein Zuhause, das mehr ist als nur vier Wände.**

**Manche Häuser sind einfach nur Immobilien –**

**und manche sind Orte, an denen Erinnerungen entstehen.**

**Dieses liebevoll geplante Einfamilienhaus im Toskana-Stil ist genau so ein Ort:**

**Ein Platz, an dem Kinder im Garten spielen, gemeinsame Abende auf der Terrasse stattfinden und der Alltag ein Stück leichter wird.**

- \* zwei Bäder**
- \* Kaminofen**
- \* Wärmepumpe**
- \* elektrische Rollläden**
- \* Fußbodenheizung**
- \* 692 m<sup>2</sup> Grundstück**
- \* 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* überdachte Terrasse**
- \* großer Gartenschuppen**
- \* hochwertige Gartenanlage**
- \* Grundstück komplett eingezäunt**
- \* PV Anlage mit 10,80 KWP und Speicher**
- \* große Garage 45 m<sup>2</sup> mit Durchfahrt zum Garten**

**Hier trifft Großzügigkeit auf Geborgenheit –**

**mit viel Platz für Leben, Lachen und gemeinsame Zeit.**

**Vielleicht beginnt genau hier Ihr nächstes Kapitel.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin**

**und spüren Sie selbst, was dieses Haus so besonders macht.**

**Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing**

## **Alles zum Standort**

Cham, als charmante Kreisstadt im Herzen der Oberpfalz, besticht durch seine ausgewogene Mischung aus ländlicher Ruhe und funktionaler Infrastruktur. Mit rund 16.700 Einwohnern bietet die Stadt ein sicheres und familienfreundliches Umfeld, das besonders durch seine stabile Nachfrage und das angenehme Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugt. Die überschaubare Größe ermöglicht kurze Wege und eine enge Gemeinschaft, die gerade Familien ein vertrauensvolles und zukunftsorientiertes Lebensumfeld schenkt.

Die Lage innerhalb von Cham zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre aus, die Raum für Erholung und gemeinschaftliches Miteinander schafft. Hier finden Familien ein harmonisches Umfeld, in dem Kinder sicher aufwachsen und sich entfalten können. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und naturnahen Rückzugsorten unterstreicht den hohen Lebenswert dieses Wohnstandorts.

Für Familien besonders wichtig sind die ausgezeichneten Bildungsangebote, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind: Von Kindergärten wie dem Kindergarten Haderstadl bis hin zu Grundschulen wie der Leonhard-Stettner-Grundschule Wilting und weiterführenden Schulen wie der Gerhardinger-Realschule Cham ist eine umfassende schulische Versorgung gewährleistet. Die fußläufig erreichbaren Busstationen Cham, Sandhölzl (5 Minuten) und Vilzing, Cham (8 Minuten) ermöglichen zudem eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch im Bereich Gesundheit profitieren Familien von einer Vielzahl an Apotheken und medizinischen Einrichtungen, darunter das Asklepios MVZ Cham und das Ärztehaus, die in etwa 50 bis 55 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für aktive Erholung sorgen zahlreiche Sportvereine wie der DJK Vilzing e.V. sowie großzügige Spielplätze und Parks, die Kinder zum Spielen und Entdecken einladen. Kulinarisch bieten gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants in fußläufiger Entfernung eine angenehme Abwechslung für gemeinsame Stunden.

Dieses Umfeld macht Cham zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, eine starke Gemeinschaft und eine ausgewogene Balance zwischen Stadtleben und Natur legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing**

## **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: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing**

## **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)**