Cham

Moderne Gartenwohnung mit Terrasse im KfW 55 Neubau inklusive Garage und KFZ-Stellplatz in Cham

Objektnummer: 26201057

KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26201057 - 93413 Cham

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

Objektnummer: 26201057 - 93413 Cham

Auf einen Blick

Objektnummer	26201057
Wohnfläche	ca. 79 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	310.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26201057 - 93413 Cham

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	10.06.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

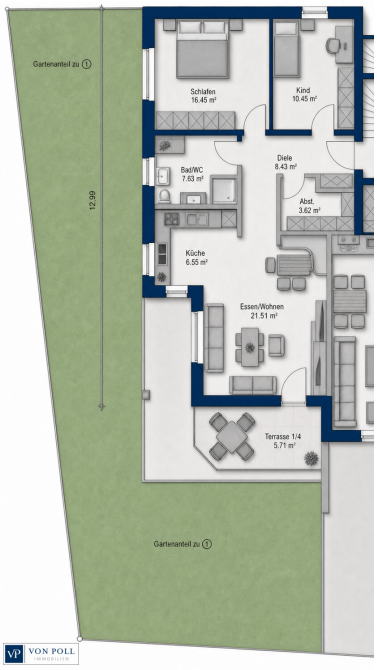
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	17.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 26201057 - 93413 Cham

Die Immobilie

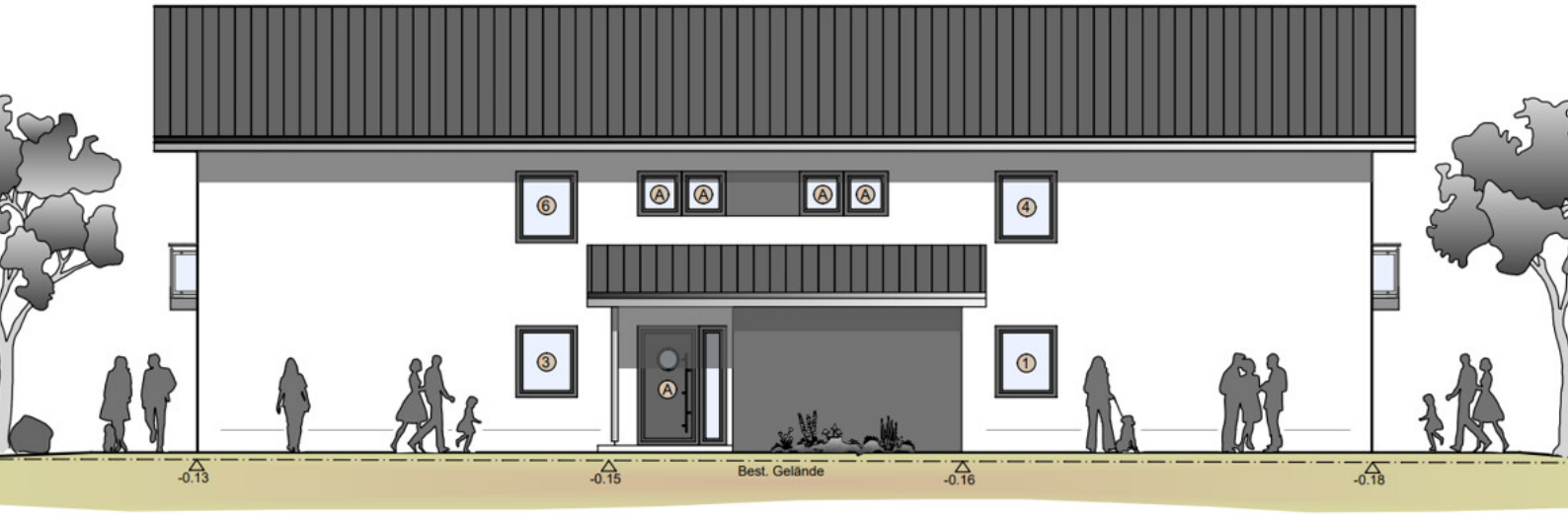
Objektnummer: 26201057 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 26201057 - 93413 Cham

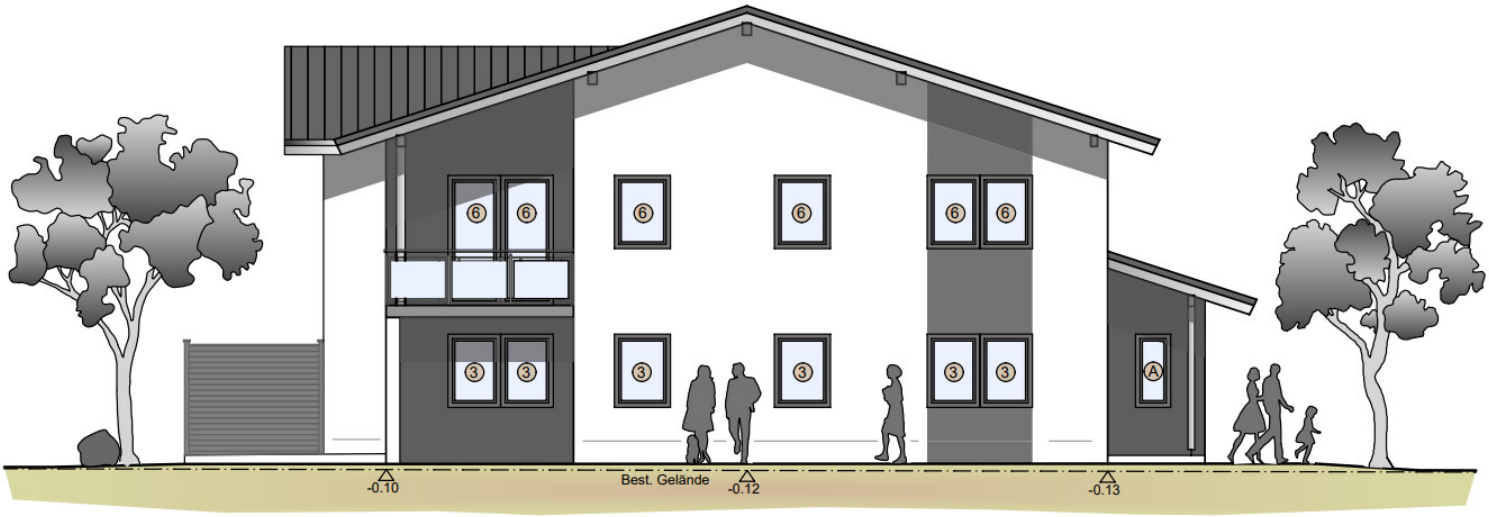
Die Immobilie



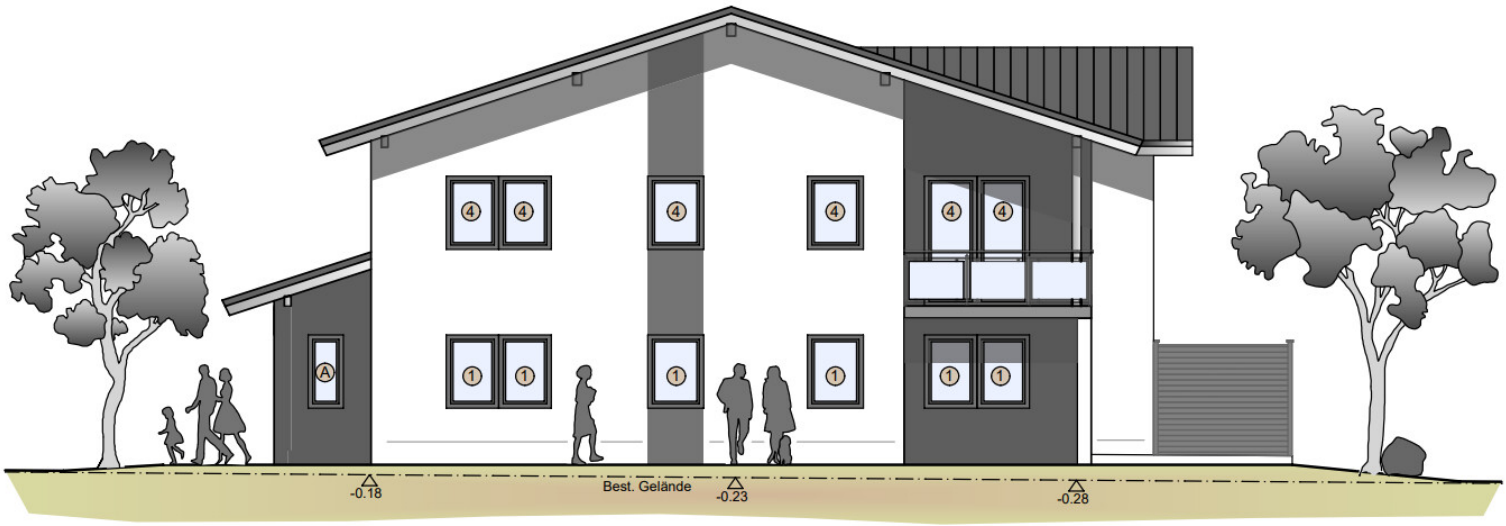
Nord-Osten

Objektnummer: 26201057 - 93413 Cham

Die Immobilie



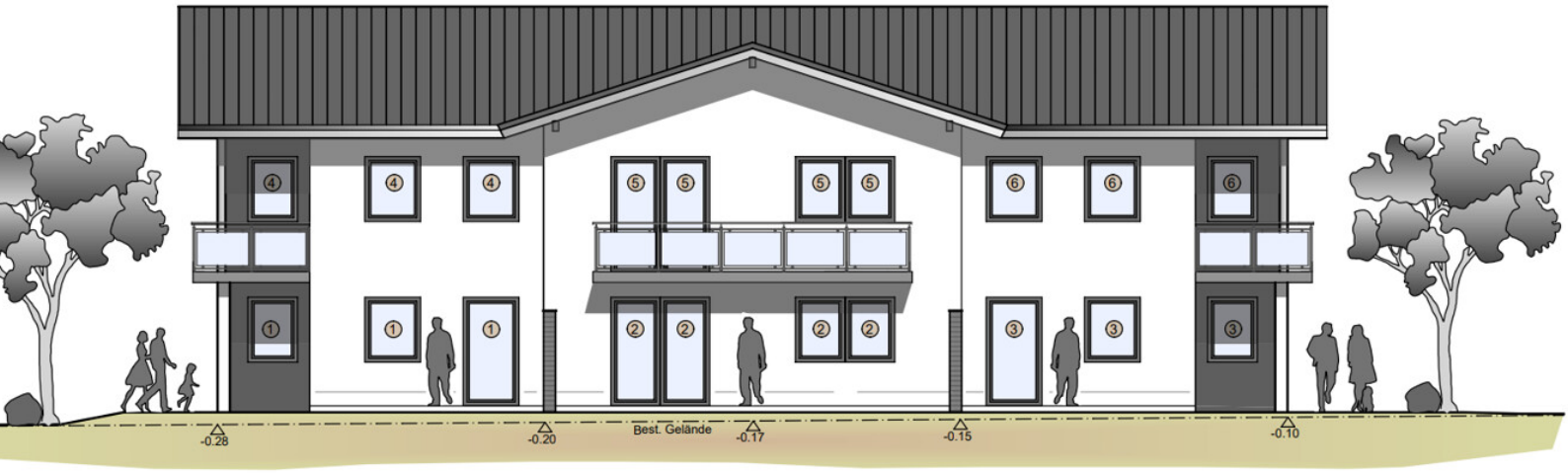
Süd-Osten



Nord-Westen

Objektnummer: 26201057 - 93413 Cham

Die Immobilie



Süd-Westen

Objektnummer: 26201057 - 93413 Cham

Ein erster Eindruck

Diese moderne Erdgeschosswohnung präsentiert sich als Neubau im KfW 55 Effizienzhaus-Standard und vereint gehobene Ausstattungsqualität mit einem zeitgemäßen, klar durchdachten und lichtdurchfluteten Grundriss. Mit einer Wohnfläche von ca. 79 m², drei gut aufgeteilten Zimmern, zwei Schlafzimmern und einem Badezimmer bietet Sie viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eine hohe Wohnqualität für Singles, Paare oder kleinere Familien.

Die Wohnung ist bis spätestens Mitte Dezember 2026 bezugsfertig. Die angebotene Immobilie beeindruckt durch großzügige Fensterflächen, die den Innenräumen eine angenehme Helligkeit und eine einladende Atmosphäre verleihen.

Für höchsten Komfort sorgt die verbaute Fußbodenheizung, die in Kombination mit einer hochwertigen Bauweise für behagliches Wohnklima und niedrigen Energieverbrauch steht.

Ein herausragendes Highlight dieser Immobilie ist die, sonnenverwöhnte Süd-West-Terrasse. Sie lädt dazu ein, den Tag entspannt im Freien ausklingen zu lassen, während Sie den Ausblick auf den angrenzenden, ebenfalls großzügigen Garten genießen. Dank der Ausrichtung zur Süd-West-Seite können Sie viele Sonnenstunden im eigenen Garten verbringen und die Abendsonne optimal nutzen. Die gelungene Verbindung von Terrasse und Garten schafft zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit und Erholung im Grünen.

Zur Wohnung gehören sowohl ein KFZ-Stellplatz als auch eine Garage (beides im Kaufpreis bereits inkludiert). Diese Kombination sorgt für Flexibilität und ausreichend Parkmöglichkeiten für Sie und Ihre Gäste.

Die Wohnung liegt in zentraler Lage und bietet eine optimale Anbindung an das städtische Infrastrukturangebot. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung, sodass sich kurze Wege realisieren lassen.

Zusammengefasst eröffnet diese Erdgeschosswohnung die Möglichkeit, modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung, energieeffizientes Wohnen und eine attraktive Außenfläche in zentraler Lage zu vereinen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen – kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Termin vor Ort.

Objektnummer: 26201057 - 93413 Cham

Ausstattung und Details

- sonnenverwöhnte Süd- Westterrasse
- KfW 55 Effizienzhaus
- großzügiger Garten
- 1x KFZ-Stellplatz (im Kaufpreis bereits inkludiert)
- 1x Garage (im Kaufpreis bereits inkludiert)
- zentrale Lage
- Erstbezug

Objektnummer: 26201057 - 93413 Cham

Alles zum Standort

Cham, eingebettet im Herzen der Oberpfalz, besticht durch seine ausgewogene Kombination aus solider Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität.

Die gute Anbindung an Bundesstraßen und die Regionalbahn gewährleistet eine unkomplizierte Erreichbarkeit, während das vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebot die Lebensqualität nachhaltig erhöht.

Die familienfreundliche Ausstrahlung von Cham zeigt sich besonders in der Nähe zahlreicher Bildungseinrichtungen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen bieten eine umfassende Förderung für Kinder jeden Alters, wobei die nächste Grundschule bereits in etwa 23 Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen mehrere Apotheken und Ärztehäuser, die in einem Umkreis von rund 10 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Das Sana Klinikum des Landkreises Cham sowie das Medizinische Versorgungszentrum gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe.

Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein sind in Cham vielfältig und bequem erreichbar. Spielplätze in nur 3 Minuten Fußweg laden zum Toben und Entdecken ein, während Fitnessstudios wie Reebok Fitness und Clever fit in etwa 13 bis 14 Minuten zu Fuß erreichbar sind und aktive Erholung fördern.

Naturnahe Erholungsräume wie der Freizeitpark Quadfeldmühle und der Pfarrgarten, beide in rund 20 bis 25 Minuten zu Fuß erreichbar, bieten Raum für entspannte Stunden im Grünen. Kulturelle und gemeinschaftliche Aktivitäten runden das Angebot ab, mit Theaterräumen und Kinos, die in einem angenehmen Spaziergang erreichbar sind und das soziale Miteinander fördern.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen in nur 2 bis 5 Minuten Fußweg, ermöglicht es Familien, flexibel und umweltbewusst mobil zu sein. Die Regionalbahnstation Cham (Oberpf) ist in etwa 33 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet weitere Verbindungen in die Region.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, geborgene und zugleich lebendige Umgebung legen, bietet Cham eine ideale Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam eine

glückliche Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26201057 - 93413 Cham

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: 26201057 - 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