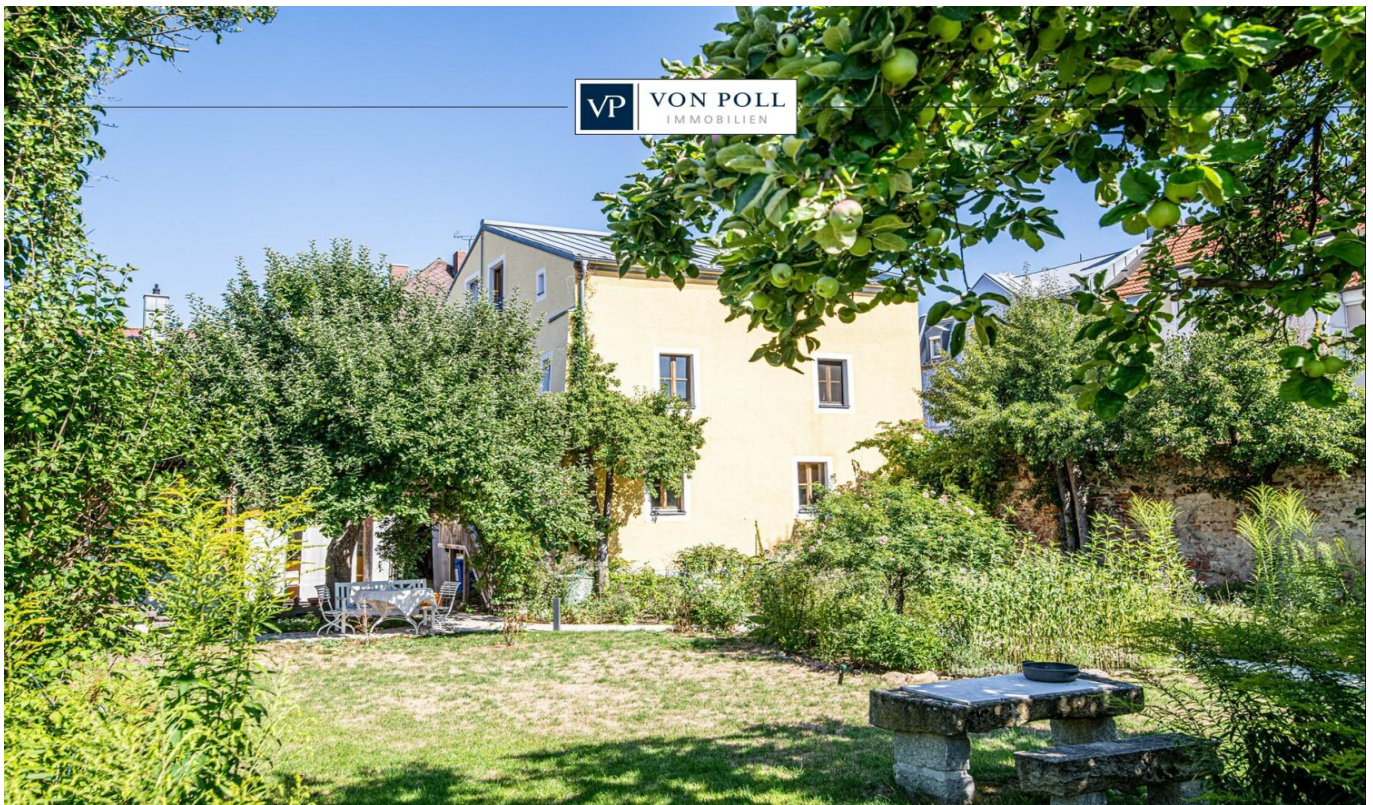


Cham

Ein Zuhause mit Geschichte, Charakter und mediterranem Gartenparadies mitten in Cham

Objektnummer: 26201074



KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 314,04 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.025 m²

Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

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

Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Auf einen Blick

Objektnummer	26201074
Wohnfläche	ca. 314,04 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1800

Kaufpreis	780.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche

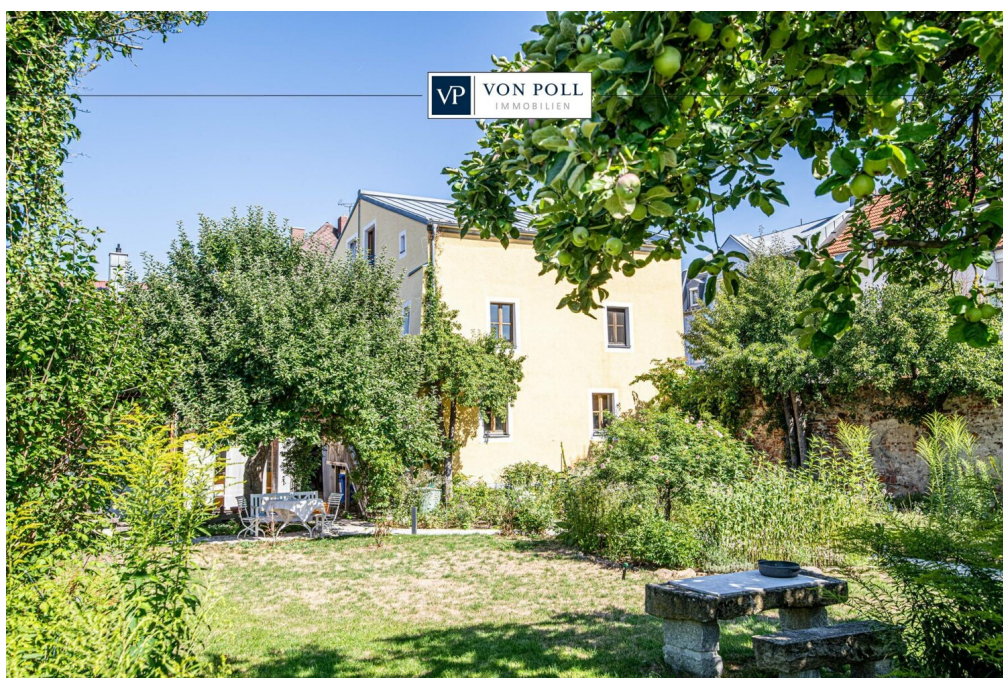
Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	90.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.08.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2012

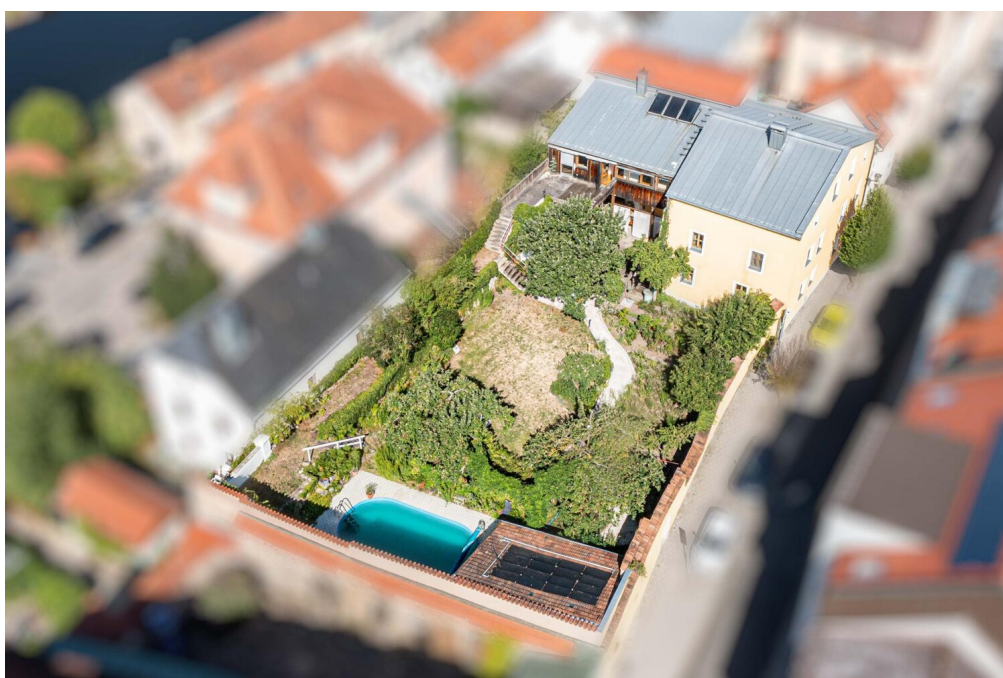
Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



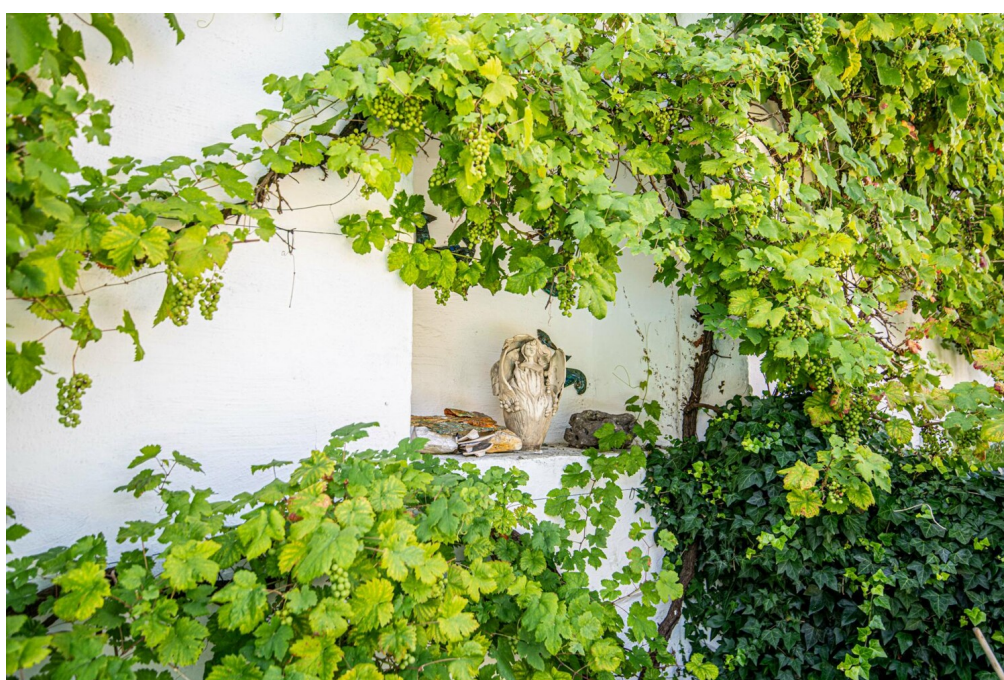
Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



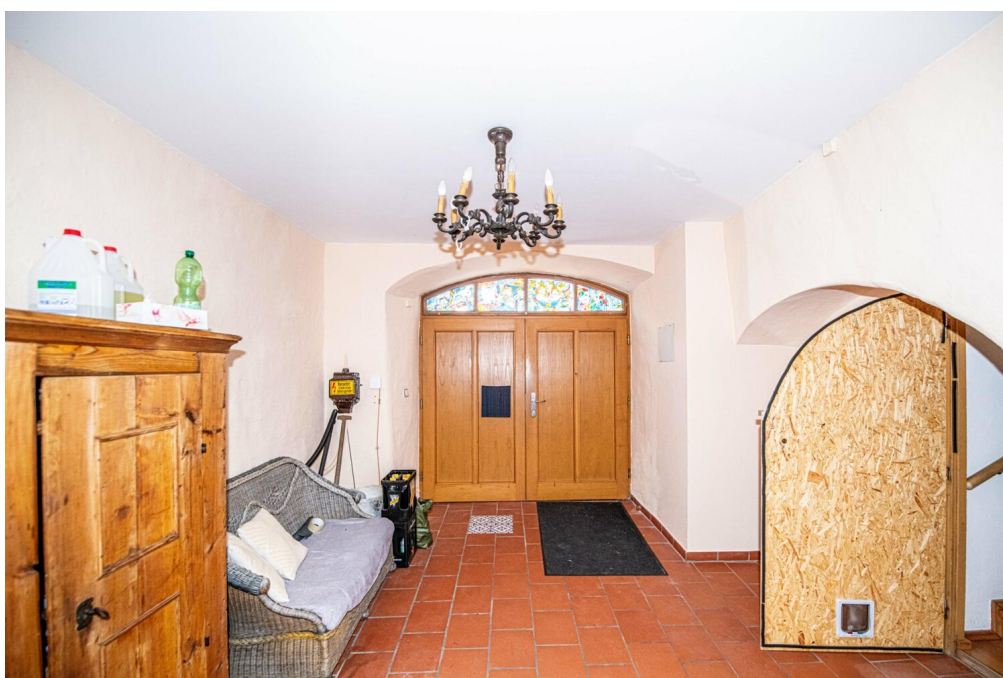
Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



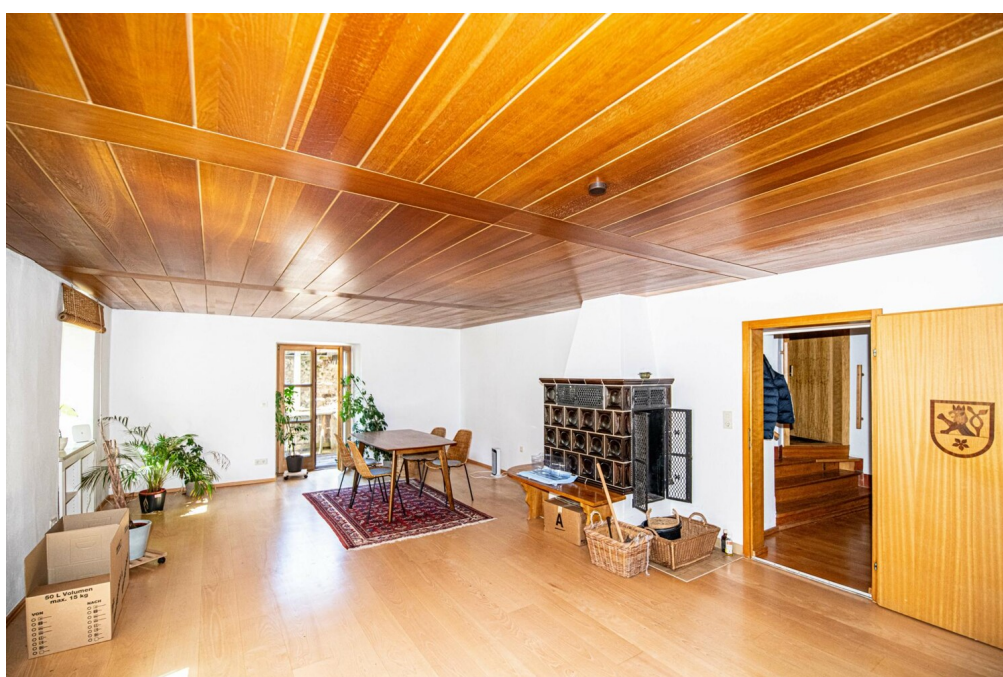
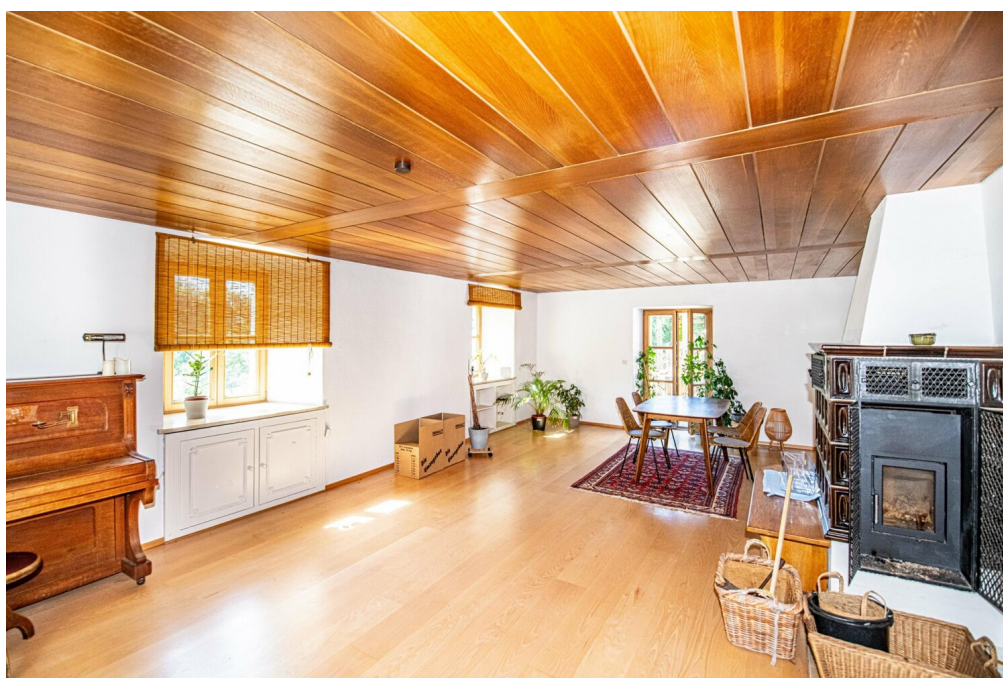
Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



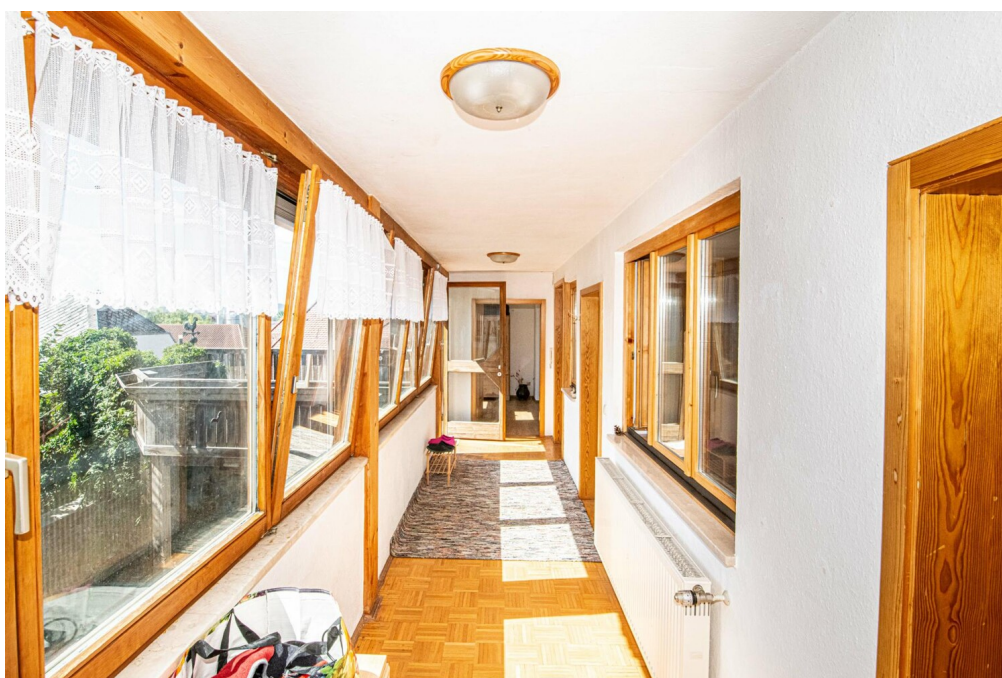
Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



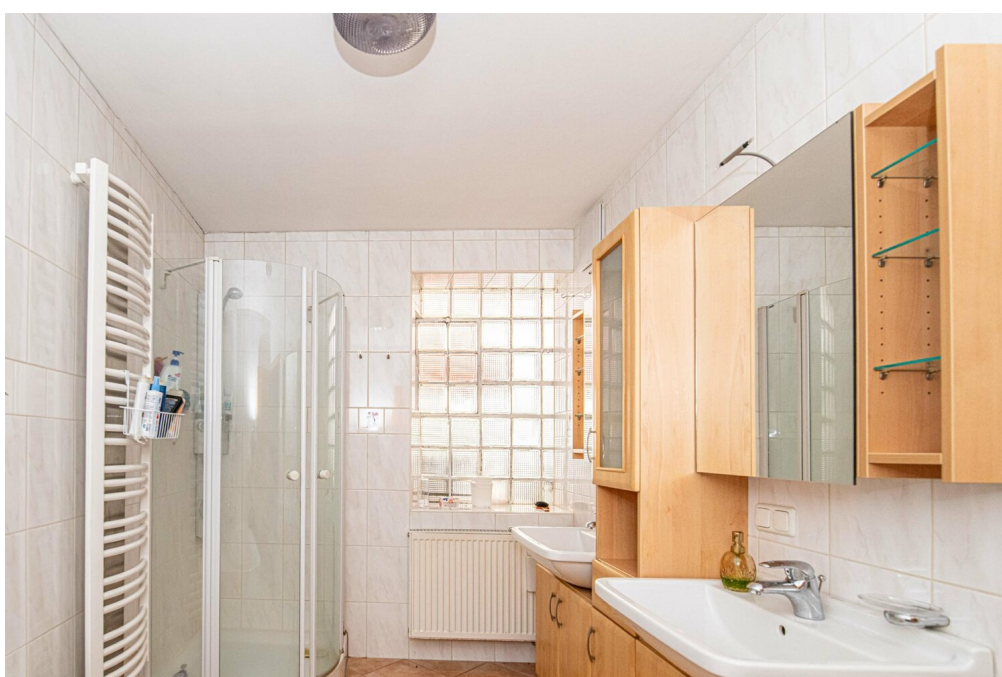
Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



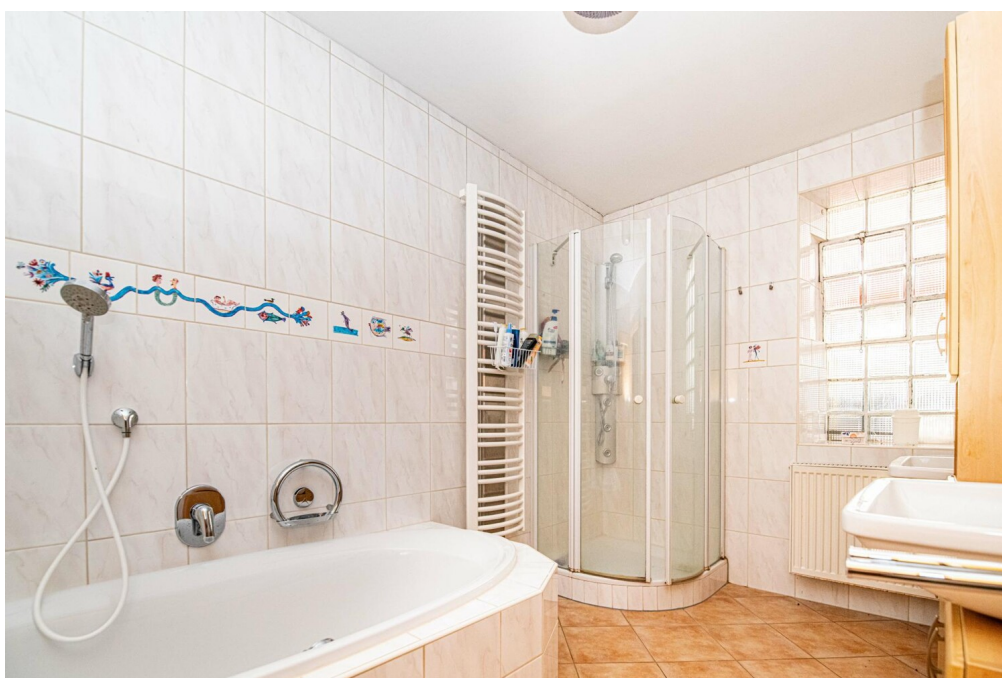
Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



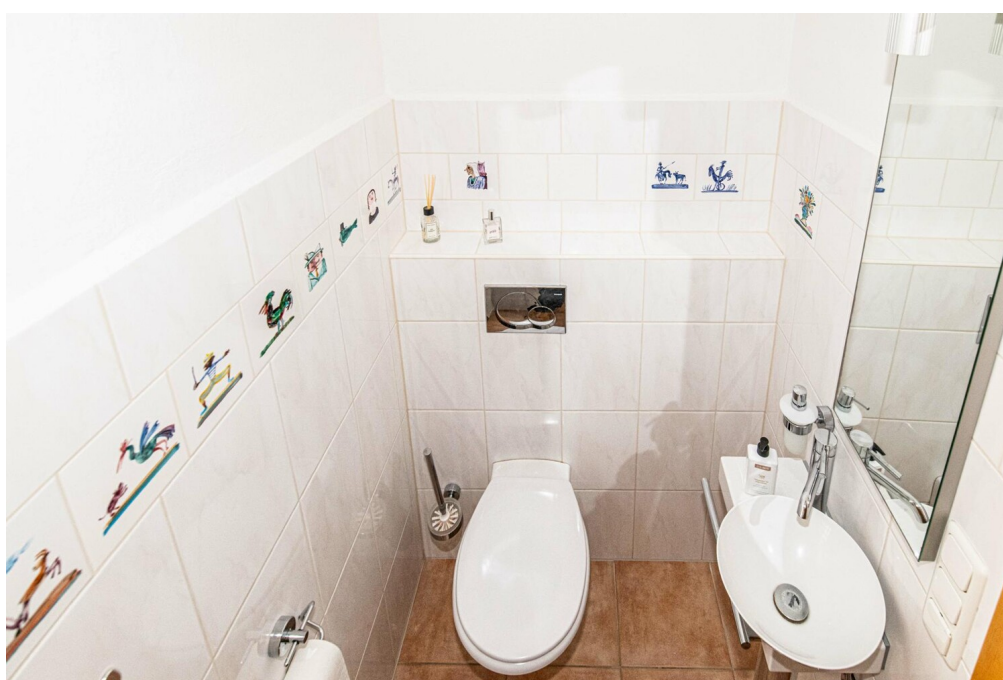
Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Die Immobilie



Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit Geschichte, Charakter und mediterranem Gartenparadies

Willkommen in einem außergewöhnlichen Anwesen, das historischen Charme, großzügiges Wohnen und eine seltene Gartenidylle auf einzigartige Weise vereint. Dieses liebevoll gepflegte Wohnhaus mit separater Einliegerwohnung begeistert durch seinen unverwechselbaren Charakter, gewachsenen Baumbestand und ein nahezu uneinsehbares Grundstück – mitten in der Stadt.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass es sich hierbei um eine Immobilie mit besonderer Ausstrahlung handelt. Traditionelle Elemente wie der historische Gewölbekeller, ein gemütlicher Kachelofen und Teile der alten Stadtmauer verleihen dem Anwesen eine Atmosphäre, die ihresgleichen sucht.

Der großzügige Eingangsbereich, der bei Bedarf auch als Garage genutzt werden kann, bildet den repräsentativen Empfang des Hauses. Von hier aus gelangen Sie in die praktische Speisekammer, die funktionale Küche sowie in das großzügige Wohnzimmer mit behaglichem Kachelofen – der ideale Mittelpunkt für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine kleine Werkstatt, den Heiz- und Waschraum, ein Gäste-WC sowie einen weiteren Kellerraum.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit zwei großzügigen Schlafzimmern, einem geräumigen Gästezimmer sowie einer urigen Bauernstube, die den traditionellen Charakter des Hauses unterstreicht. Ein Gäste-WC sowie ein helles Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sorgen für hohen Wohnkomfort.

Das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten und eignet sich hervorragend als Hobbyraum, Homeoffice, Atelier oder großzügiger Stauraum. Ein besonderes Highlight ist der historische Gewölbekeller, der nicht nur optimale Lagerbedingungen bietet, sondern zugleich die lange Geschichte des Hauses eindrucksvoll widerspiegelt.

Die separate Einliegerwohnung mit ca. 82,95 m² Wohnfläche eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob für mehrere Generationen unter einem Dach, als Gästehaus, Büro oder zur Vermietung – hier profitieren Sie von maximaler Flexibilität. Die Wohnung verfügt über eine Speisekammer, eine Küche, ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmers, ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein Garten wie eine private Parkanlage

Das Herzstück dieser außergewöhnlichen Immobilie ist zweifellos das traumhafte Grundstück. Hinter den historischen Mauern eröffnet sich eine grüne Oase mit beeindruckendem Baumbestand, liebevoll angelegten Gartenbereichen und einer außergewöhnlichen Privatsphäre.

Der großzügige Swimmingpool mit solarthermischer Beheizung lädt an warmen Sommertagen zum Entspannen ein. Mehrere Terrassen und idyllische Sitzplätze bieten zu jeder Tageszeit den passenden Rückzugsort – sei es zum Frühstück unter den Obstbäumen, zum Sonnenbaden oder für gesellige Grillabende mit Familie und Freunden.

Ein erhöhter Freisitz eröffnet einen herrlichen Blick über das Grundstück und die umliegenden Dächer der Stadt. Mediterrane Pflanzen, alte Obstbäume und die teilweise erhaltene historische Stadtmauer verleihen dem Garten einen unverwechselbaren Charakter und schaffen ein Ambiente, das an einen privaten italienischen Innenhof erinnert.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch einen Stellplatz direkt vor dem Haus sowie die hervorragende Kombination aus historischem Flair, außergewöhnlicher Grundstücksgröße und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26201074 - 93413 Cham

Ausstattung und Details

- * Alte Stadtmauer
 - * Separate Einliegerwohnung mit Terrassenzugang
 - * Großzügiges Raumangebot inklusive ausgebautem Dachgeschoss
 - * teilweise Denkmalgeschütztes Anwesen mit historischem Ambiente
 - * Swimmingpool mit Solarthermie, große Sonnenterrasse, erhöhter Freisitz
 - * Kaum einsehbares Grundstück mit italienischem Gartenflair und altem Baumbestand
- Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.

Objektnummer: 26201074 - 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 Arzthäuser, 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: 26201074 - 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: 26201074 - 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