

Cham

Light-flooded end-of-terrace house - your new home!

Property ID: 25201104



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158,03 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 211 m²

Property ID: 25201104 - 93413 Cham

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25201104 - 93413 Cham

At a glance

Property ID	25201104
Living Space	ca. 158,03 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2025
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	799.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 25201104 - 93413 Cham

Energy Data

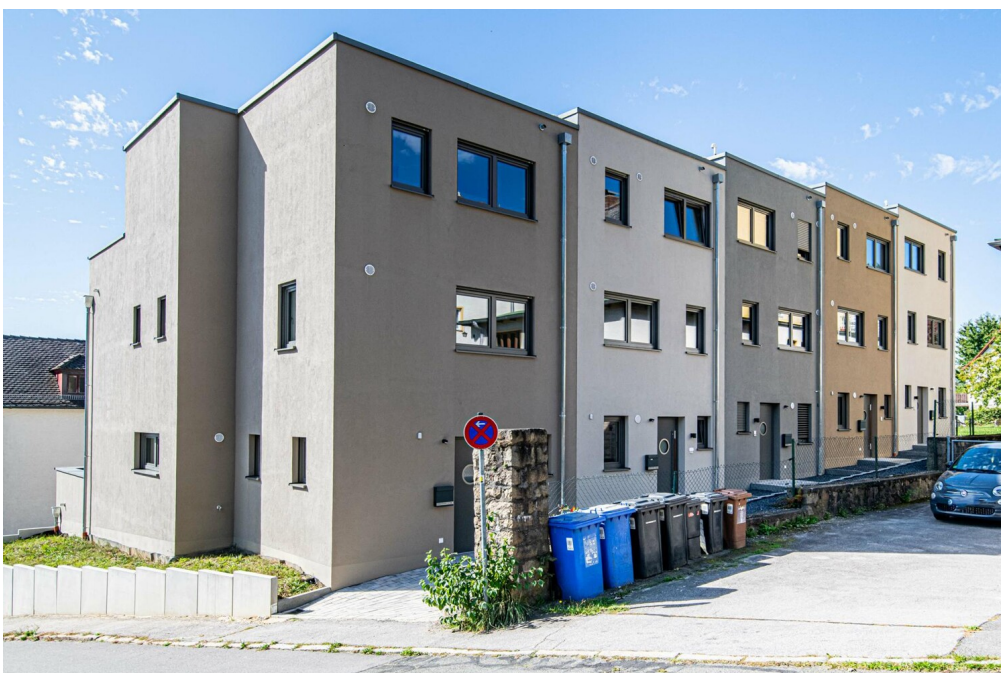
Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	18.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.01.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



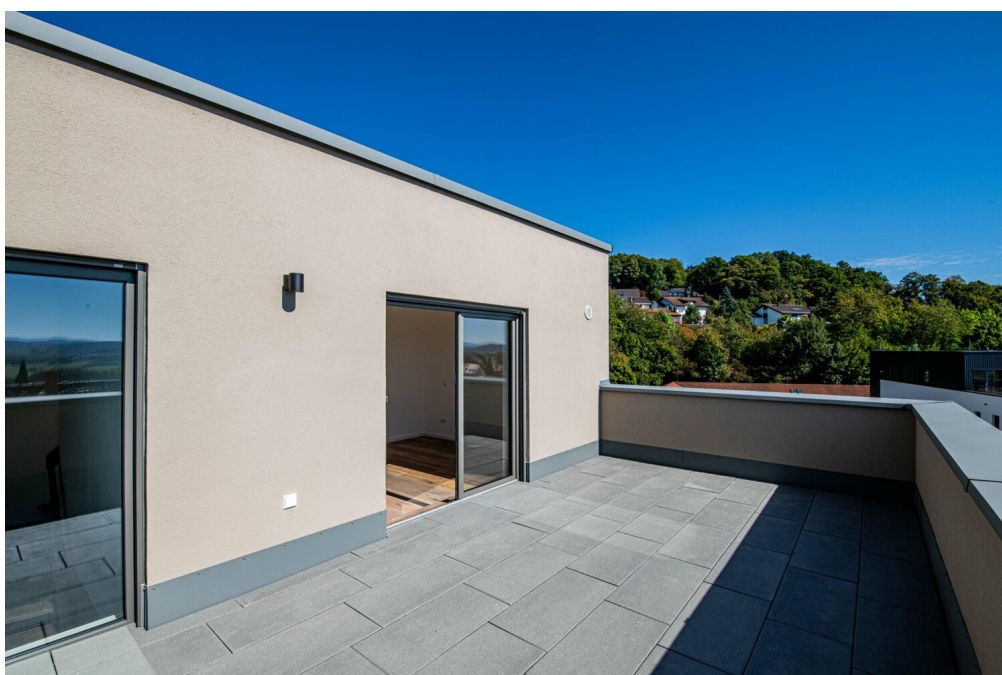
Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



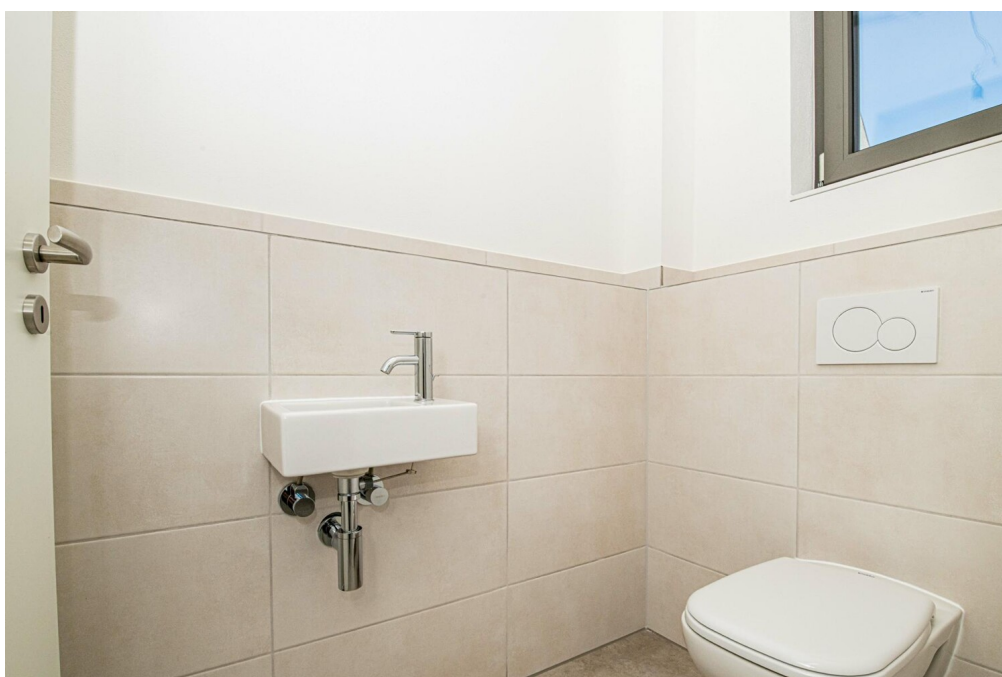
Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



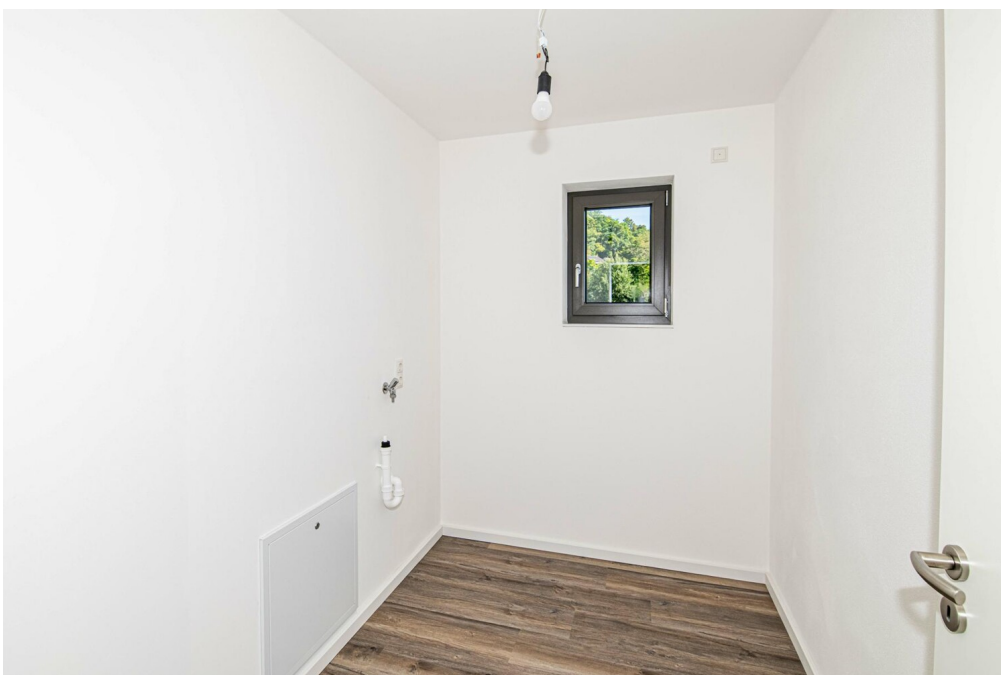
Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201104 - 93413 Cham

A first impression

This modern end-of-terrace house, built in 2025, is a brand-new home with high-quality finishes. Offering approximately 158.03 m² of living space on a plot of around 211.7 m², the property provides ample room to suit individual living preferences. The house is fully completed and ready to move into – ideal for a new home. Upon entering, the thoughtfully designed vestibule offers plenty of space for coats and shoes. The adjacent guest WC ensures convenience when receiving visitors. The bright, open-plan living, dining, and kitchen area on the ground floor is generously proportioned. Here, dining, cooking, and living flow seamlessly together with direct access to the terrace. A practical storage room adjoins this space, providing additional storage for everyday items. The pantry next to the kitchen perfectly complements the functional layout. On the first floor, there are two well-proportioned children's bedrooms, offering a variety of furnishing options. Also located on this floor are a modern children's bathroom and a separate utility room. The latter allows for short distances between washing, drying, and storage. The bathrooms are modernly equipped and offer a contemporary feel-good atmosphere. The second floor is reserved for the spacious master suite: A roomy bedroom with an adjoining dressing room and access to a private balcony provides privacy and a retreat. The comfortable master bathroom completes this area. In the basement, a utility room and an additional separate storage room are available. Whether for storage, hobbies, or fitness – individual needs can be met here. Particular emphasis has been placed on high-quality features. The property has efficient underfloor heating, which provides pleasant warmth in all living areas. The house includes a single garage in the basement, which provides secure and weatherproof parking for your vehicle. The outdoor areas are designed for easy maintenance and offer scope for your own design ideas. The location of this end-of-terrace house combines the advantages of a family-friendly living environment with good infrastructure. Shopping facilities, schools, and leisure facilities are nearby and easily accessible. This property combines a well-thought-out floor plan, modern technology, and contemporary living comfort. See for yourself the advantages of this house during a viewing and discover the possibilities for your new home. We look forward to your inquiry and are happy to provide further information.

Property ID: 25201104 - 93413 Cham

All about the location

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)

Property ID: 25201104 - 93413 Cham

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 18.80 kwh/(m²*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.

Property ID: 25201104 - 93413 Cham

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com