

Cham

Lichtdurchflutetes Reiheneckhaus - Ihr neues Zuhause!

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	Purchase Price	799.000 EUR
Living Space	ca. 158,03 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	2025	Condition of property	First occupancy
Type of parking	1 x Garage	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



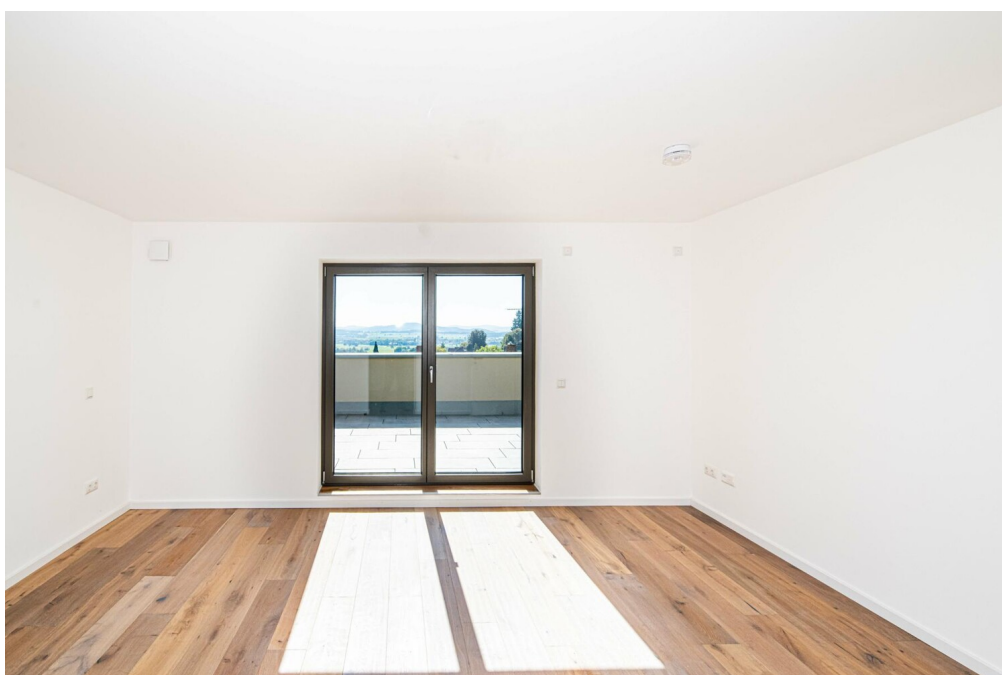
Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



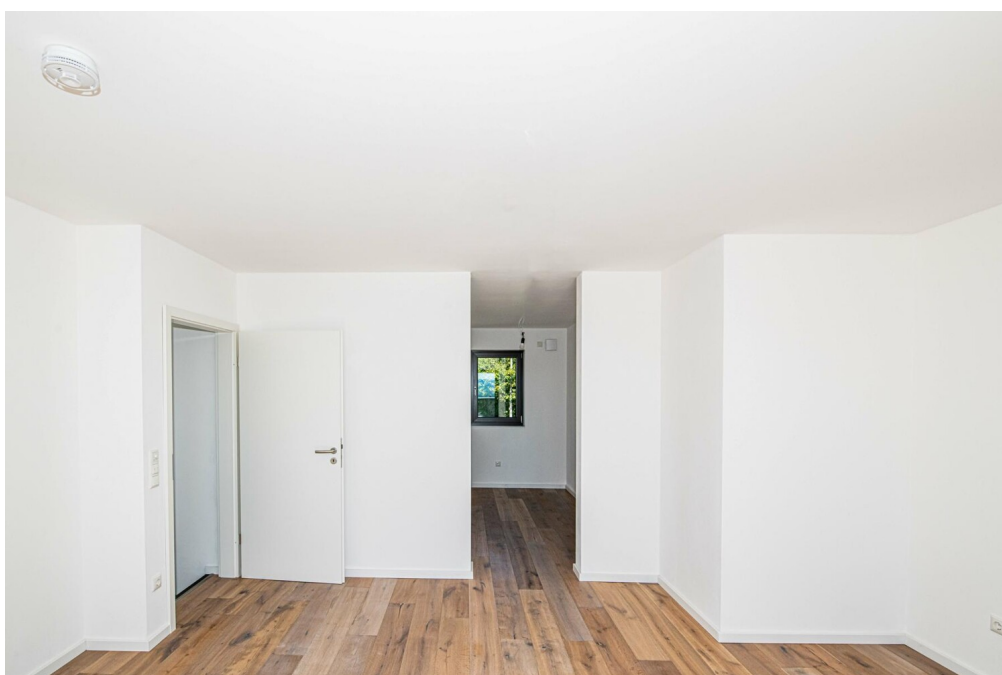
Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



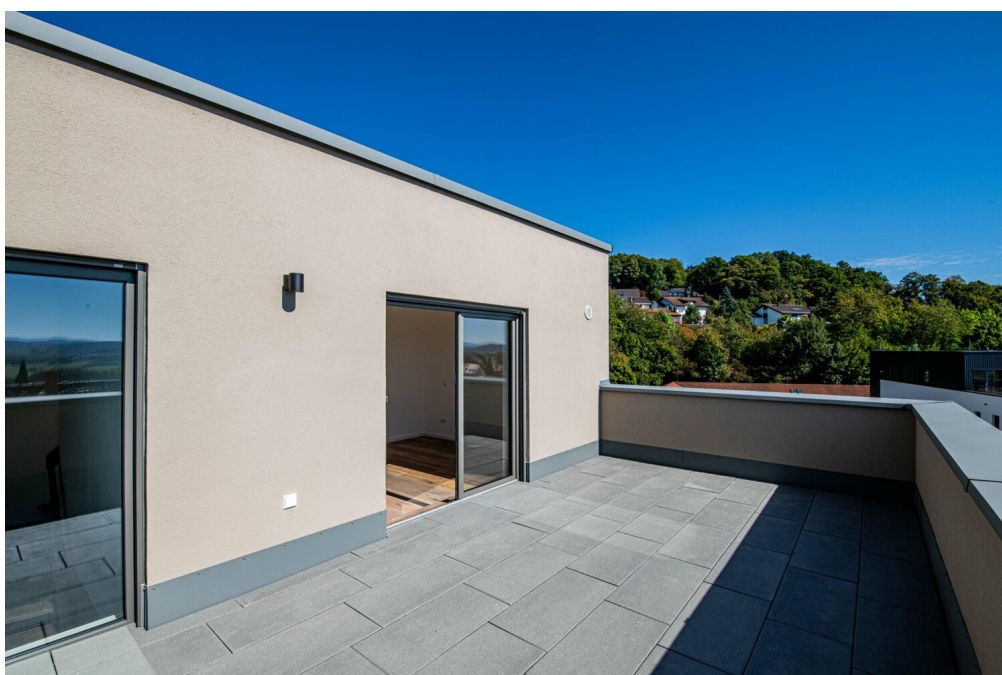
Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



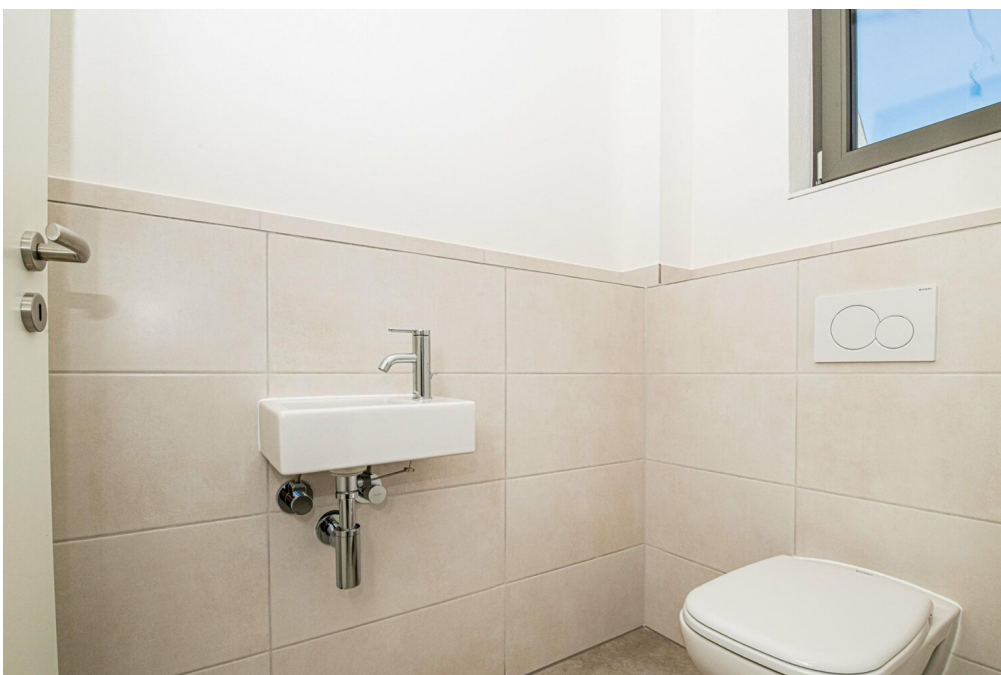
Property ID: 25201104 - 93413 Cham

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



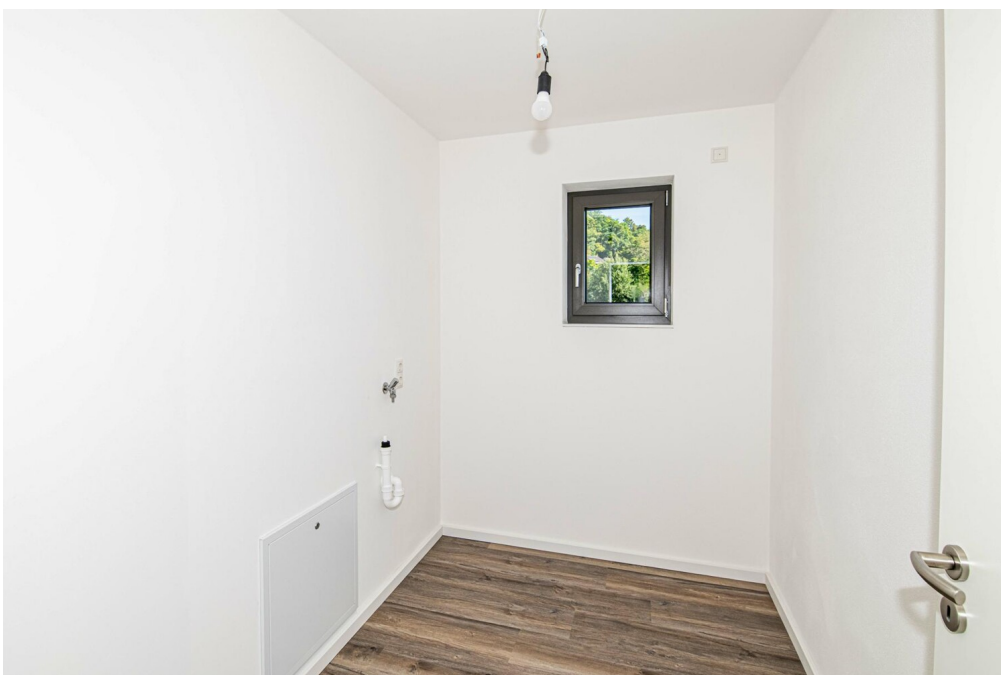
Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201104 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201104 - 93413 Cham

A first impression

Dieses moderne Reiheneckhaus aus dem Jahr 2025 und präsentiert sich als Erstbezug mit hochwertiger Ausstattungsqualität. Auf ca. 158,03 m² Wohnfläche und einem Grundstück von rund 211,7 m² bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Wohnwünsche. Das Haus ist vollständig fertiggestellt und bezugsbereit – beste Voraussetzungen für ein neues Zuhause.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der Eingangsbereich mit einem durchdachten Windfang, in dem sich ausreichend Platz für Garderobe und Schuhe findet. Das angrenzende Gäste-WC sorgt für Komfort beim Empfang von Besuchern. Der helle, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss ist großzügig geschnitten. Hier bilden Essen, Kochen und Wohnen eine harmonische Einheit mit direktem Zugang zur Terrasse. Daran schließt sich ein praktischer Abstellraum an, der zusätzlichen Stauraum für alltägliche Utensilien bietet. Die Speisekammer neben dem Küchenbereich ergänzt die funktionale Raumaufteilung optimal.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Kinderzimmer, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Ebenfalls auf dieser Etage liegt das moderne Kinderbad sowie ein separater Hauswirtschaftsraum. Letzterer ermöglicht kurze Wege zwischen Waschen, Trocknen und Verstauen. Die Bäder sind modern ausgestattet und bieten eine zeitgemäße Wohlfühlatmosphäre.

Das zweite Obergeschoss ist dem großzügigen Elternbereich vorbehalten: Ein geräumiges Schlafzimmer mit angeschlossener Ankleide und Zugang zum eigenen Balkon bringt Privatheit und Rückzugsmöglichkeiten. Das komfortable Elternbad rundet diesen Bereich ab.

Im Kellergeschoss stehen ein Technikraum sowie ein weiterer separater Kellerraum zur Verfügung. Egal ob als Stauraum, Hobby- oder Fitnessbereich – hier lassen sich individuelle Bedürfnisse umsetzen.

Besonderer Wert wurde auf die gehobene Ausstattung gelegt. So verfügt die Immobilie über eine effiziente Fußbodenheizung, die in allen Wohnräumen für angenehme Wärme sorgt.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage im Kellergeschoss, die Ihr Fahrzeug sicher und wettergeschützt unterbringt. Die Außenbereiche sind pflegeleicht gestaltet und bieten Gestaltungsspielraum für Ihre eigenen Ideen.

Die Lage des Reiheneckhauses verbindet die Vorteile eines familienfreundlichen Wohnumfelds mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nähe und sind schnell erreichbar.

Diese Immobilie vereint durchdachte Raumaufteilung, moderne Technik und zeitgemäßen Wohnkomfort. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Vorzügen dieses Hauses und entdecken Sie die Perspektiven für Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

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