

Cham

Modern terraced house with terrace and balcony – stylish living on three levels

Property ID: 25201100



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 780.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 141,04 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 136 m²

Property ID: 25201100 - 93413 Cham

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

Property ID: 25201100 - 93413 Cham

At a glance

Property ID	25201100	Purchase Price	780.000 EUR
Living Space	ca. 141,04 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

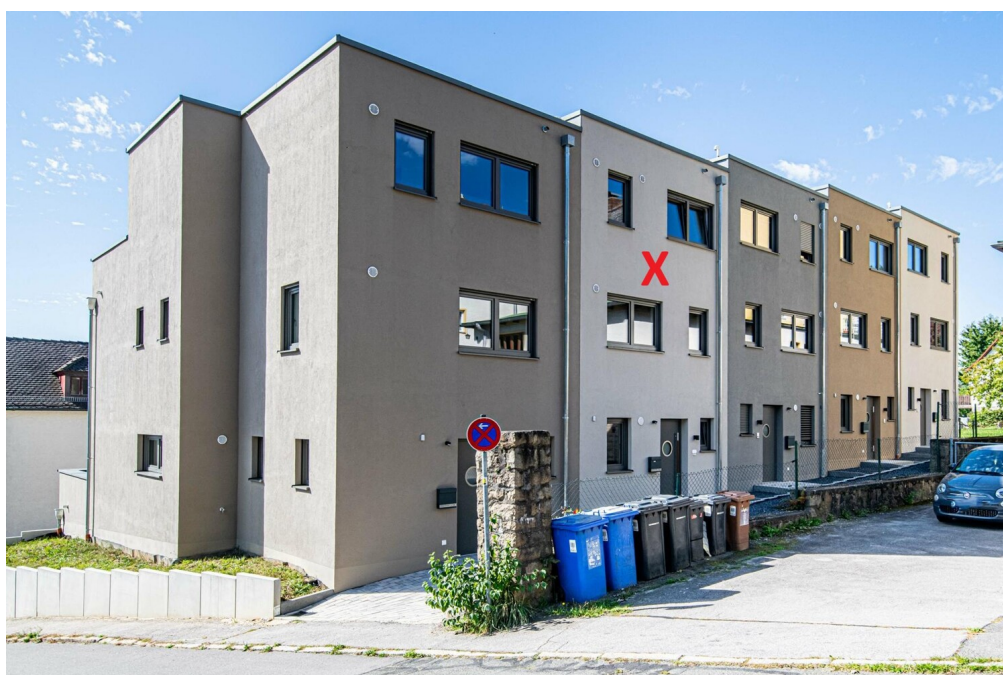
Property ID: 25201100 - 93413 Cham

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: 25201100 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201100 - 93413 Cham

A first impression

This attractive terraced house, completed in 2025, impresses with its modern architecture, high-quality finishes, and family-friendly layout. With a generous living area of approximately 141.04 m² on a plot of approximately 136.4 m², the house offers ample space for individual living needs and contemporary living in a brand-new home. The basement includes a separate utility room, a spacious storage room, and a private garage, making daily parking convenient and weather-independent. Sustainable underfloor heating ensures comfortable temperatures and efficient energy consumption throughout the house. The ground floor welcomes residents and guests with a vestibule that also serves as a cloakroom. The adjacent guest WC blends harmoniously into the overall design. The modern open-plan kitchen is directly connected to the spacious living and dining area, facilitating communal cooking and socializing. Large windows flood the living spaces with natural light and create an inviting atmosphere on the adjoining terrace – ideal for meals or relaxing outdoors. On the first floor, two bright children's bedrooms are complemented by a separate children's bathroom. Families will find ideal conditions for harmonious living here. An additional utility room offers practical storage and organizational options for everyday life. The second floor is reserved for the parents' private retreat. In addition to a comfortable bedroom, there is a walk-in closet and a spacious master bathroom with modern fixtures. The balcony off the bedroom offers moments of tranquility outdoors and pleasantly extends the private living space. The location boasts excellent access to infrastructure, recreational opportunities, and a pleasant neighborhood, providing an attractive environment for families and couples alike. The proximity to schools, shops, and green spaces ensures a high quality of life. The property has been rented since September 1, 2025, allowing you, as the buyer, to benefit from an immediate rental yield. The modern architecture, combined with the high-quality features and clearly defined living areas, creates ideal conditions for a long-term home. We invite you to arrange a viewing appointment and experience the advantages of this exceptional property for yourself.

Property ID: 25201100 - 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: 25201100 - 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: 25201100 - 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