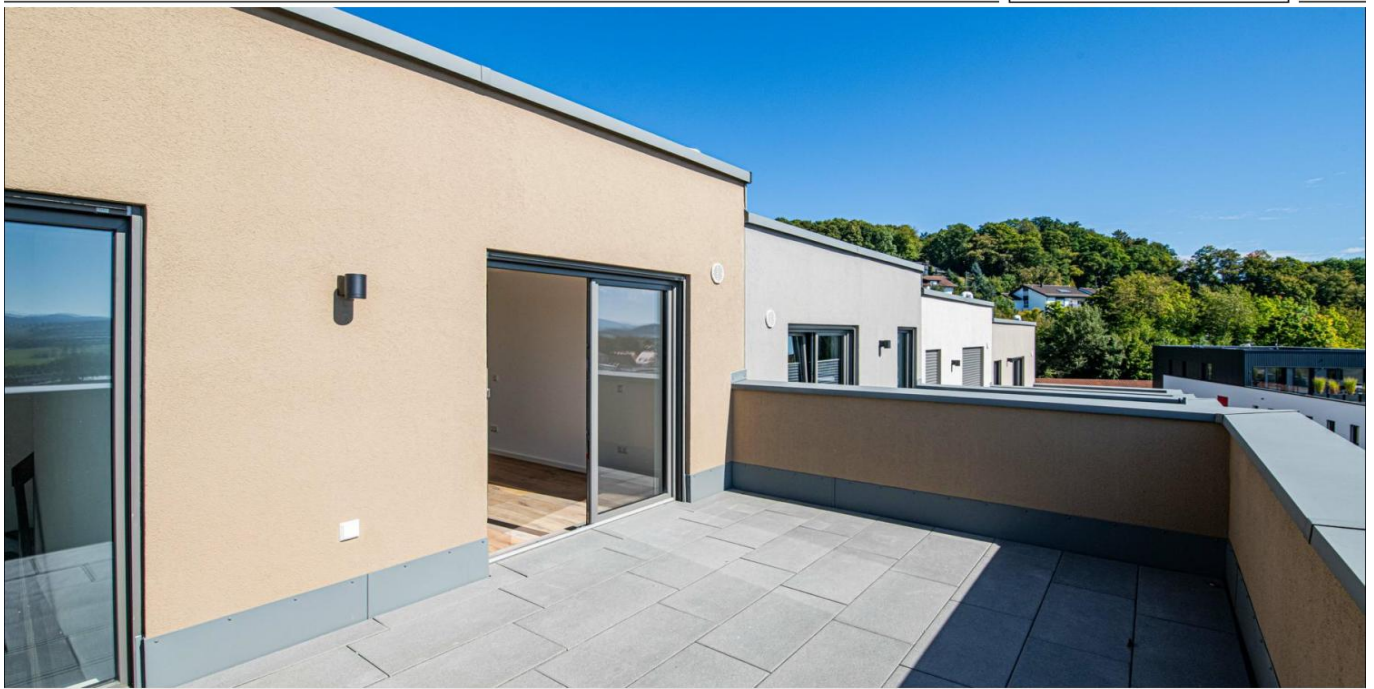


Cham

Modern terraced house with a family-friendly living atmosphere

Property ID: 25201102



www.von-poll.com

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

Property ID: 25201102 - 93413 Cham

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

Property ID: 25201102 - 93413 Cham

At a glance

Property ID	25201102	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

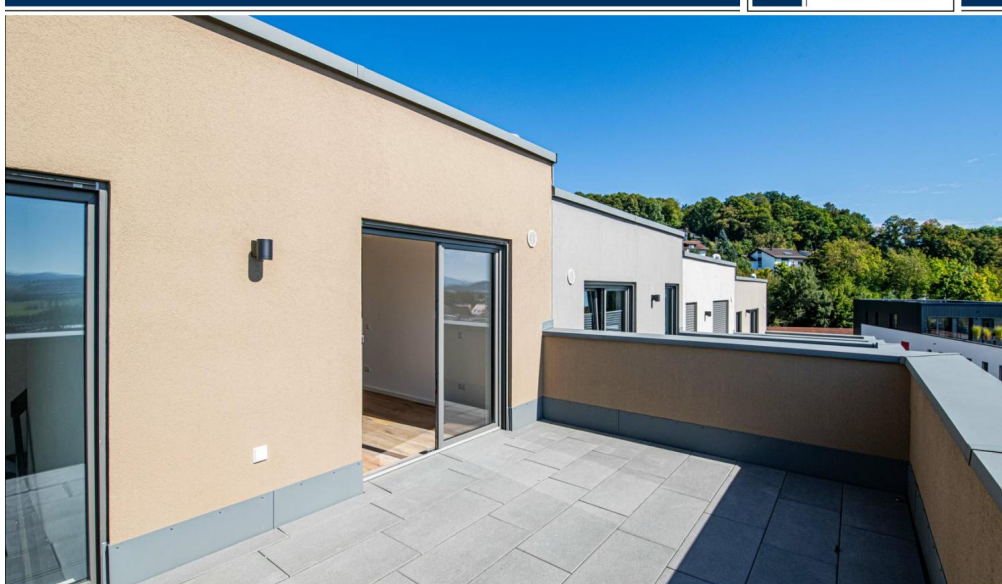
Property ID: 25201102 - 93413 Cham

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: 25201102 - 93413 Cham

The property



www.von-poll.com



Property ID: 25201102 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201102 - 93413 Cham

The property



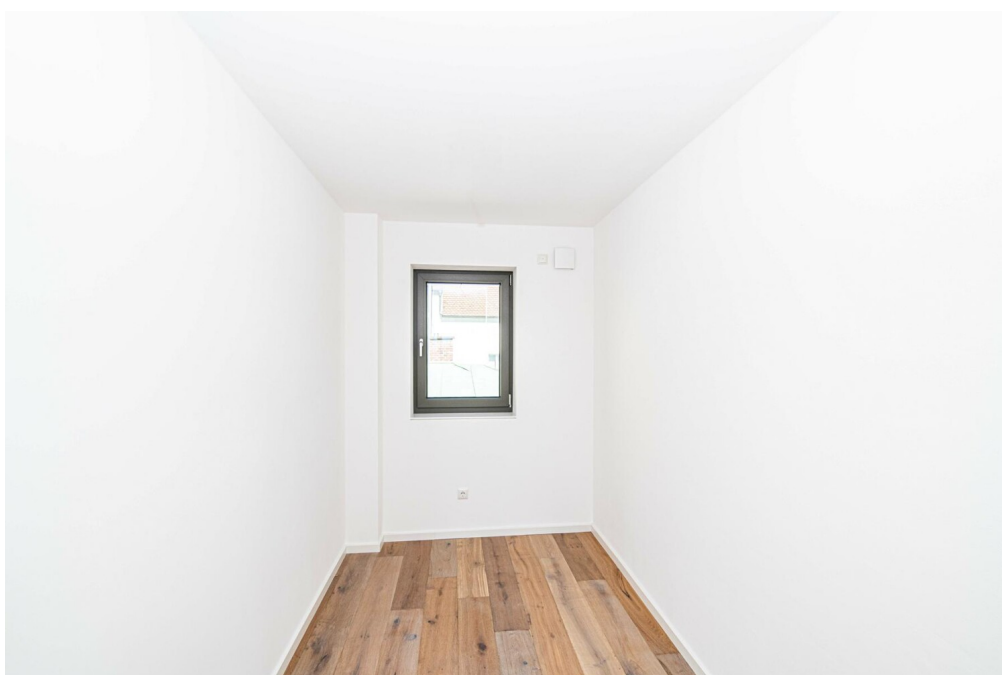
Property ID: 25201102 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201102 - 93413 Cham

The property



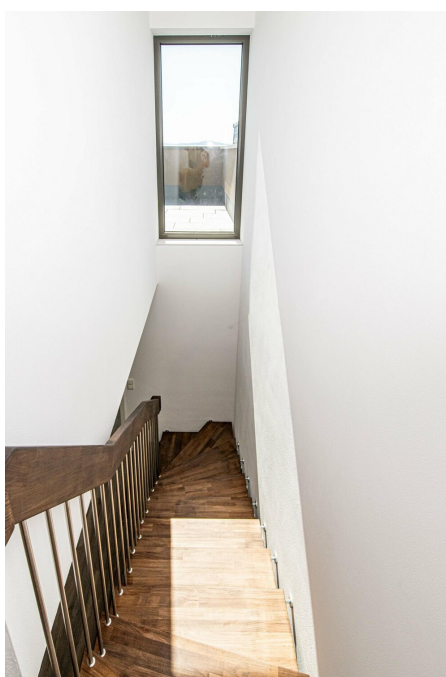
Property ID: 25201102 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201102 - 93413 Cham

The property



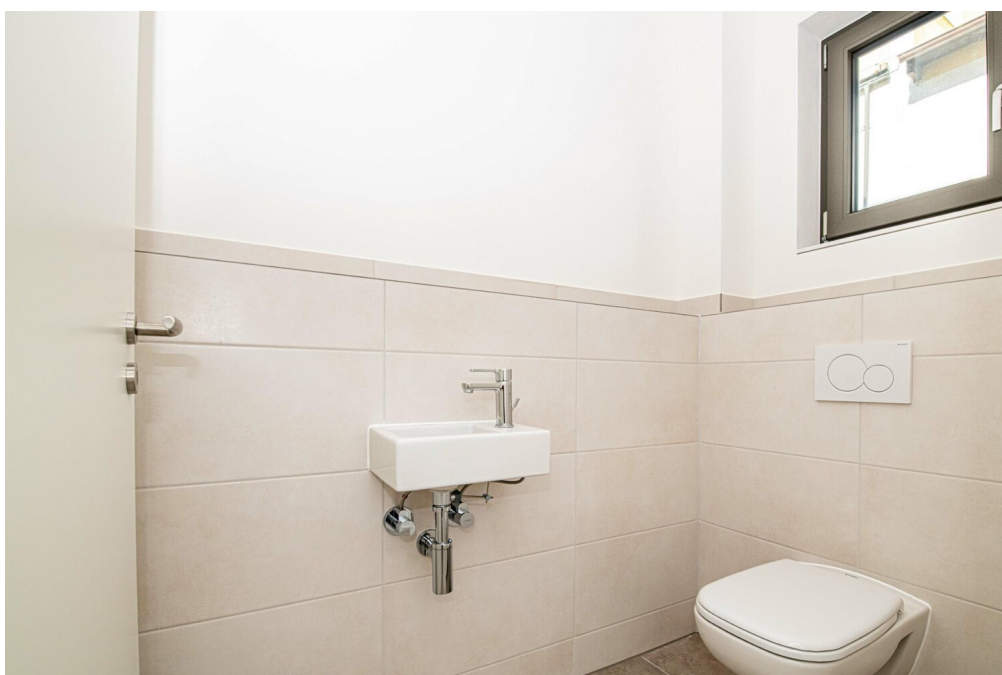
Property ID: 25201102 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201102 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201102 - 93413 Cham

The property



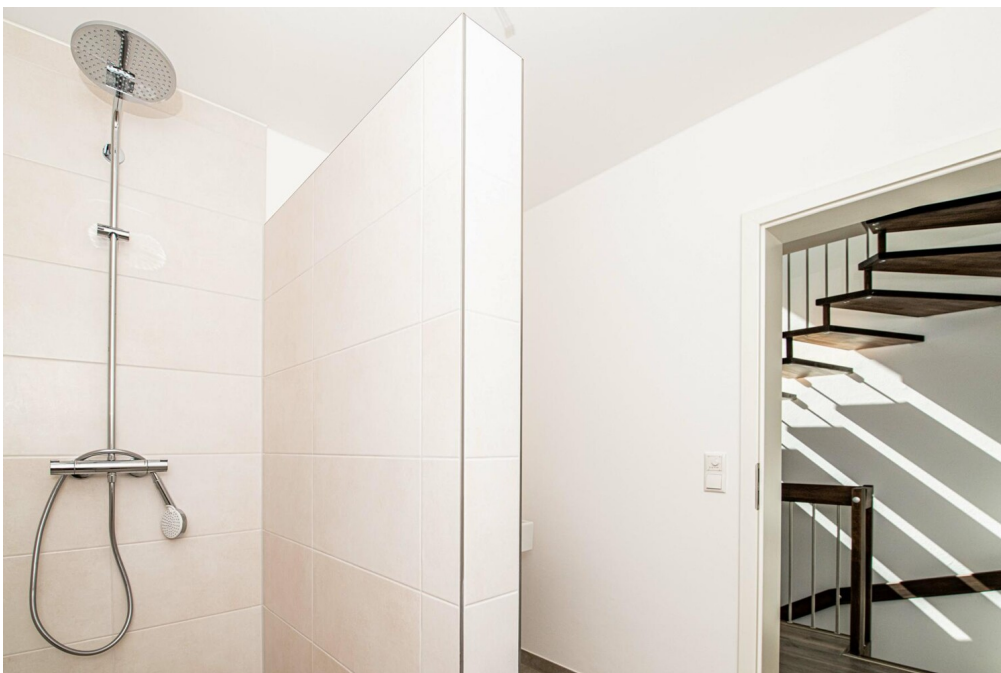
Property ID: 25201102 - 93413 Cham

The property



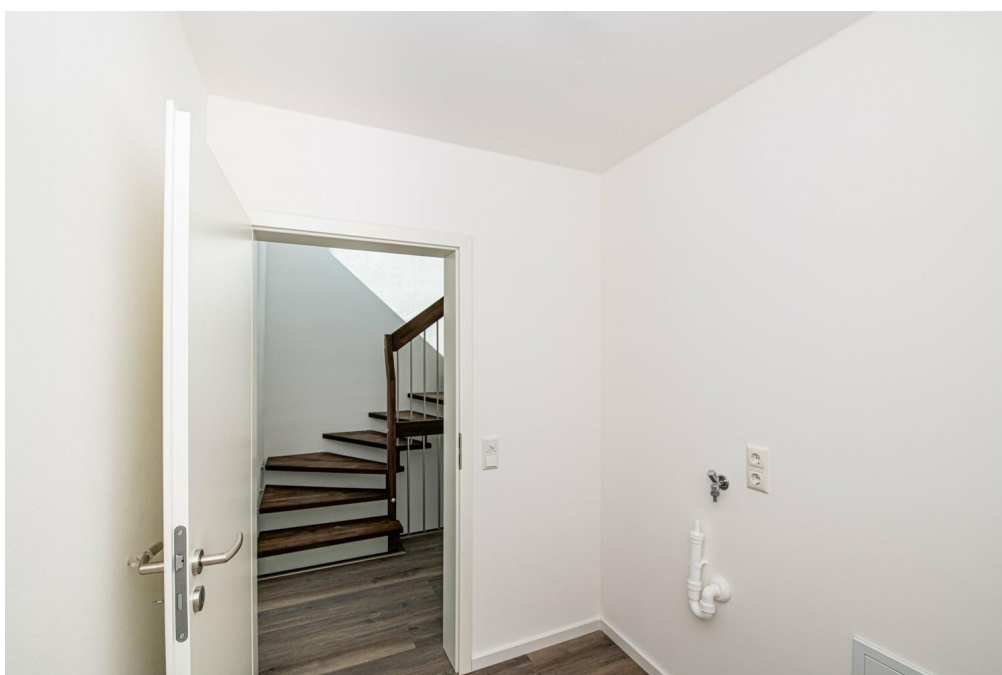
Property ID: 25201102 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201102 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201102 - 93413 Cham

The property



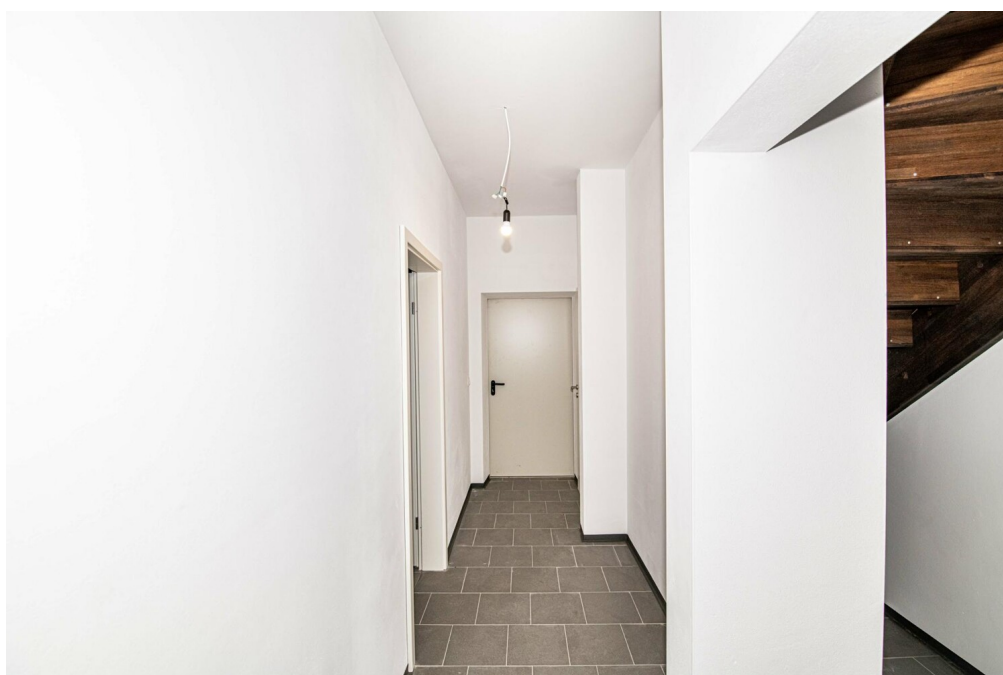
Property ID: 25201102 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201102 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201102 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201102 - 93413 Cham

The property



Property ID: 25201102 - 93413 Cham

A first impression

Welcome to your new home – a modern terraced house that combines maximum living comfort with a well-designed floor plan. The property impresses with its clean lines and high-quality construction. With approximately 141.04 m² of living space on a compact plot of approximately 136.4 m², the house is ideally suited for families, couples, or discerning owner-occupiers who value quality and functionality. Completed in 2025, this is a brand-new home. You'll benefit from state-of-the-art energy efficiency standards and premium features that guarantee a pleasant living environment. Efficient underfloor heating ensures consistent warmth and a comfortable atmosphere in all rooms. The basement offers both a practical utility room and a spacious storage area, providing ample space for storage or personal hobbies. Your vehicles are also well protected: a private garage is included. The ground floor welcomes you with an entrance hall and cloakroom, which lead directly into the generous living and dining room. The open-plan kitchen offers ideal conditions for cooking together and enjoying convivial evenings. From the living area, you have direct access to the private terrace, perfect for relaxing outdoors. A guest WC completes the layout on this level and enhances living comfort. On the first floor, there are two light-filled children's bedrooms, offering individual design possibilities. The separate children's bathroom ensures flexibility in everyday family life. A utility room provides ample storage and keeps things tidy. The second floor is designed as an exclusive master suite. Here you will find a spacious bedroom with an adjoining dressing room and access to a private en-suite bathroom. The modern bathroom fixtures guarantee comfort and privacy. From here, you also have access to a balcony, providing a lovely retreat. The property's location offers a balanced blend of urban living and private space. Shops, kindergartens, schools, and public transport are all within easy reach. If you are looking for a modern and stable home with high-end features that is both inviting and functional, then this terraced house could be just what you're looking for. Don't hesitate to arrange a viewing appointment – we look forward to presenting this property to you in person.

Property ID: 25201102 - 93413 Cham

Details of amenities

Kellergeschoss

- 1 Garage
- Technikraum
- Kellerraum

Erdgeschoss

- Windfang/Garderobe
- Gäste-WC
- Küche
- Essen/Wohnen
- Terrasse

1.Obergeschoss

- 2 Kinderzimmer
- Kinderbad
- Hauswirtschaftsraum

2.Obergeschoss

- Schlafzimmer
- Ankleide
- Elternbad
- Balkon

Property ID: 25201102 - 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: 25201102 - 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: 25201102 - 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