

Cham

# Welcome to your new home

Property ID: 25201103



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 141,61 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 246 m<sup>2</sup>

Property ID: 25201103 - 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: 25201103 - 93413 Cham

## At a glance

|                      |                           |                       |                                                                           |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25201103                  | Purchase Price        | 799.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 141,61 m <sup>2</sup> | Commission            | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 4                         |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 3                         |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 2                         |                       |                                                                           |
| Year of construction | 2024                      | Condition of property | First occupancy                                                           |
| Type of parking      | 1 x Garage                | Construction method   | Solid                                                                     |
|                      |                           | Equipment             | Terrace, Guest WC, Balcony                                                |

Property ID: 25201103 - 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: 25201103 - 93413 Cham

## The property



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Property ID: 25201103 - 93413 Cham

## The property



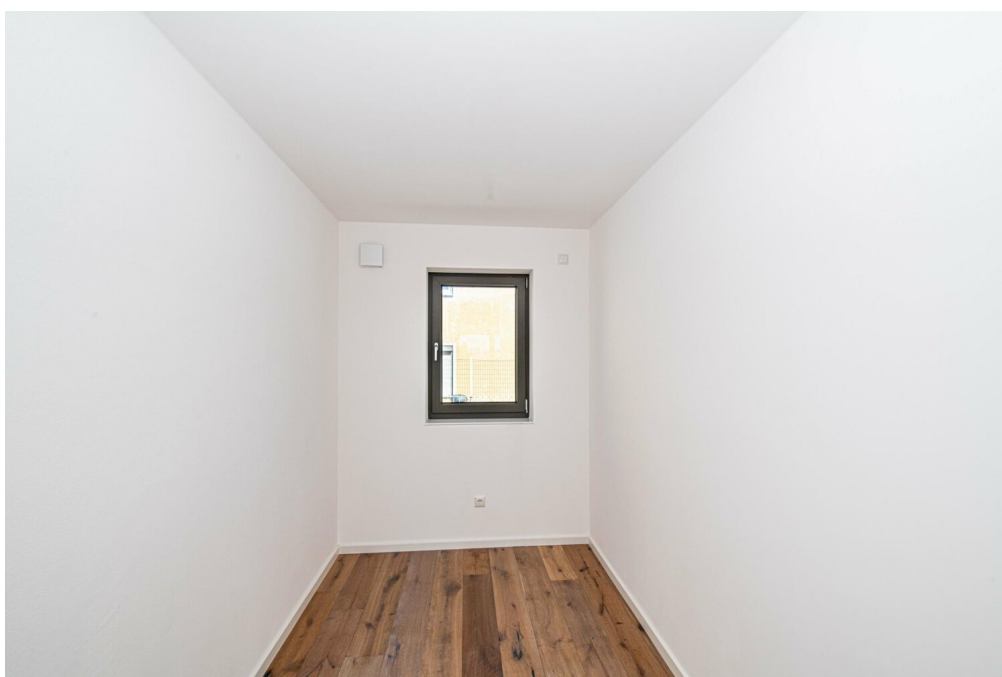
Property ID: 25201103 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201103 - 93413 Cham

## The property





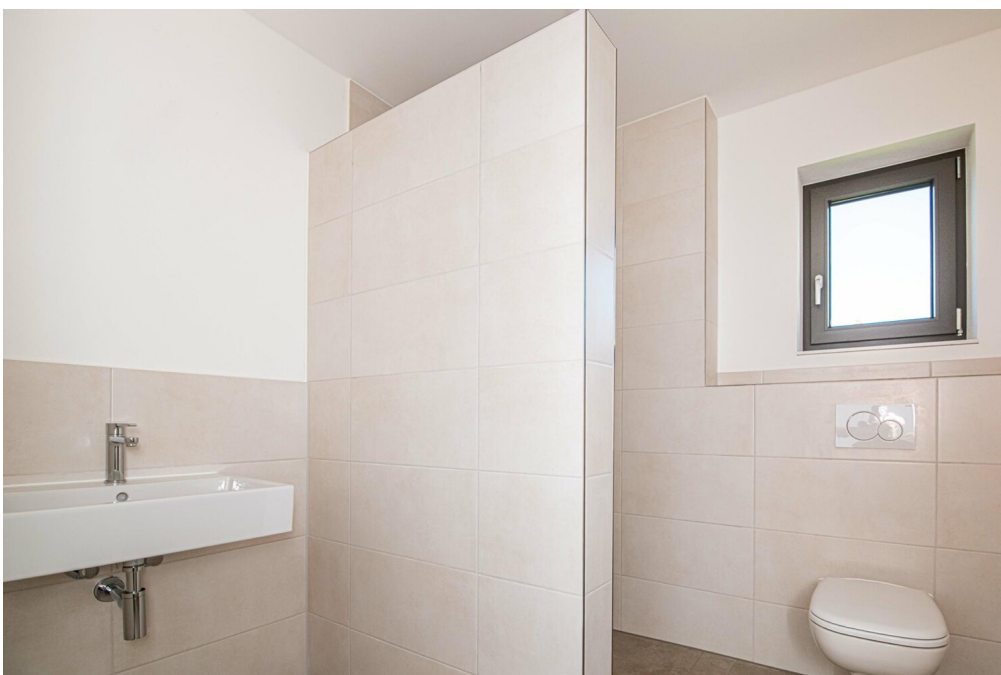
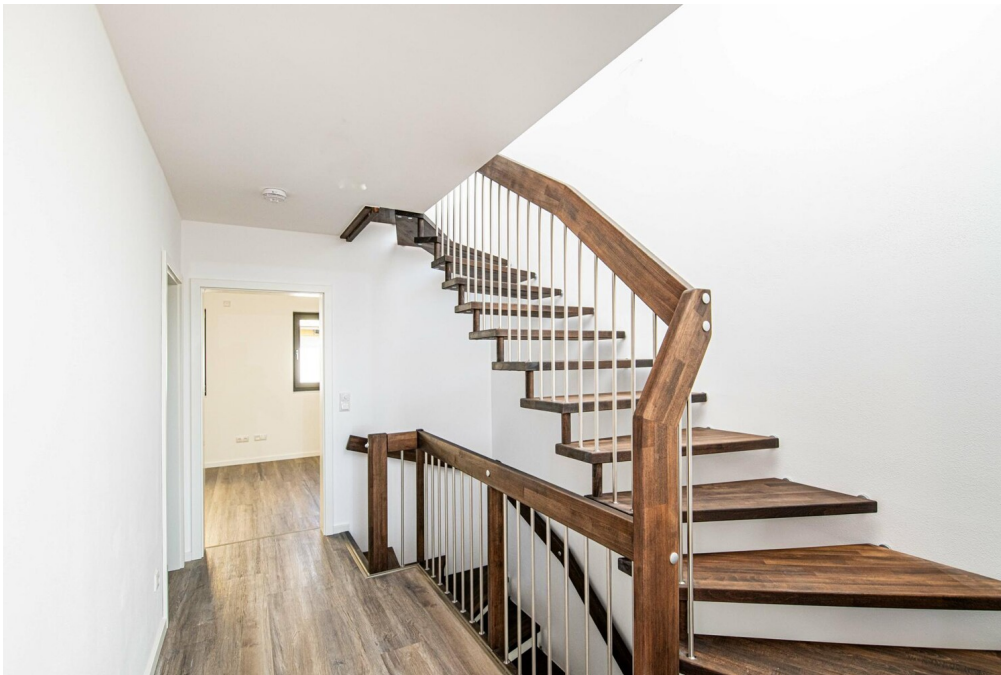
Property ID: 25201103 - 93413 Cham

## The property



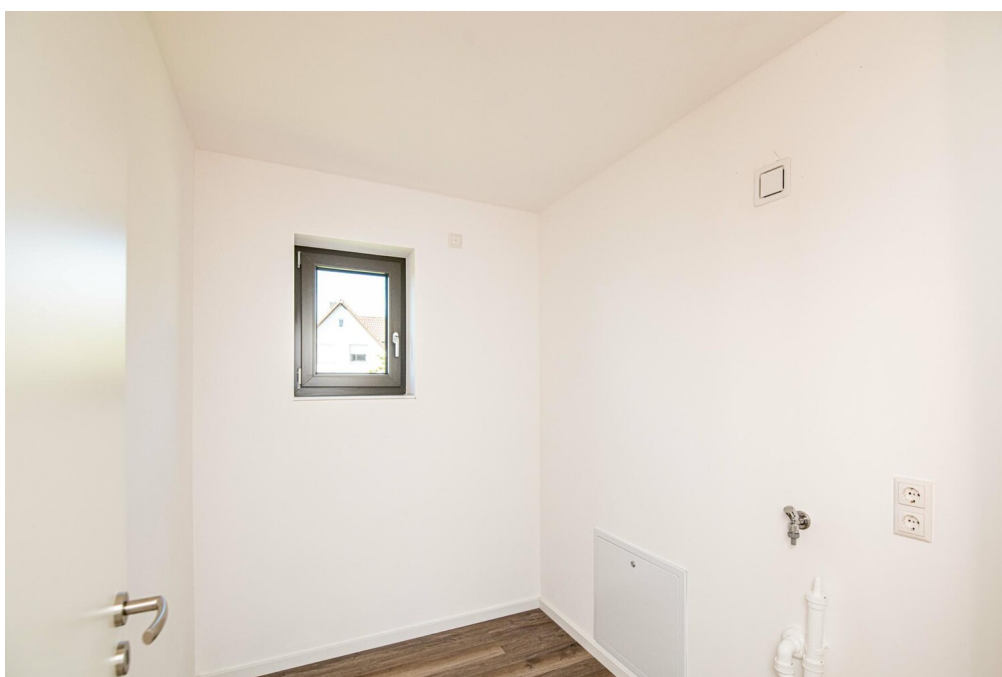
Property ID: 25201103 - 93413 Cham

## The property



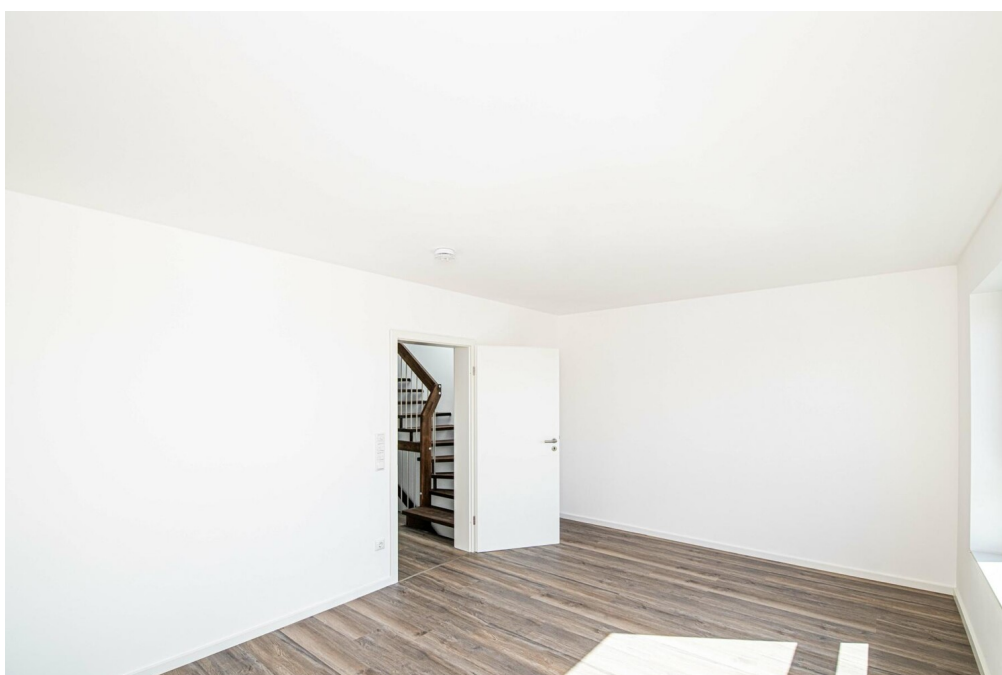
Property ID: 25201103 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201103 - 93413 Cham

## The property





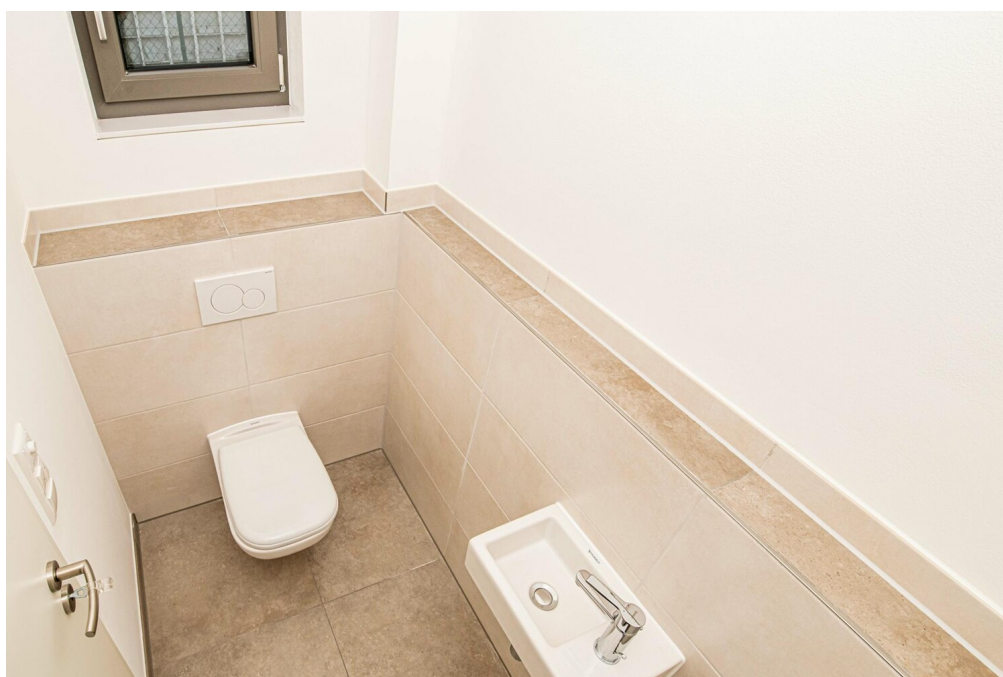
Property ID: 25201103 - 93413 Cham

## The property



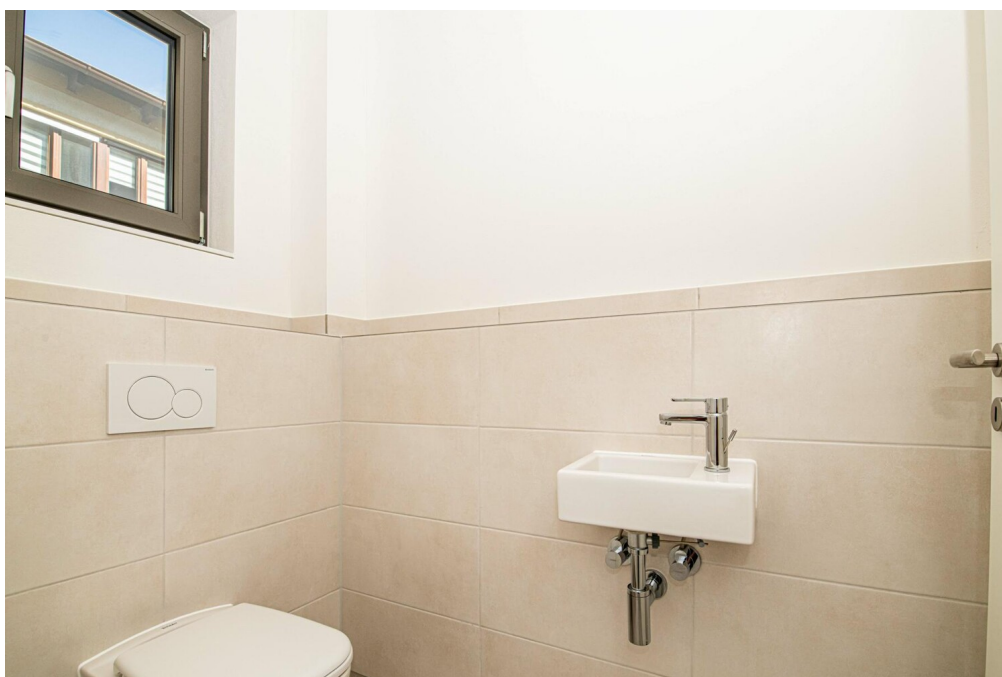
Property ID: 25201103 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201103 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201103 - 93413 Cham

## The property





Property ID: 25201103 - 93413 Cham

## The property



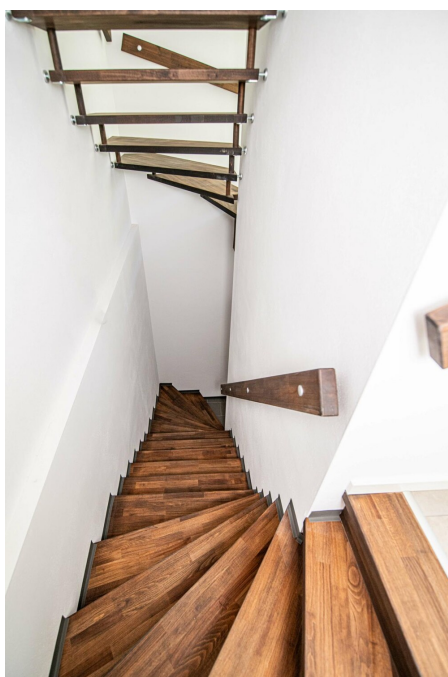
Property ID: 25201103 - 93413 Cham

## The property



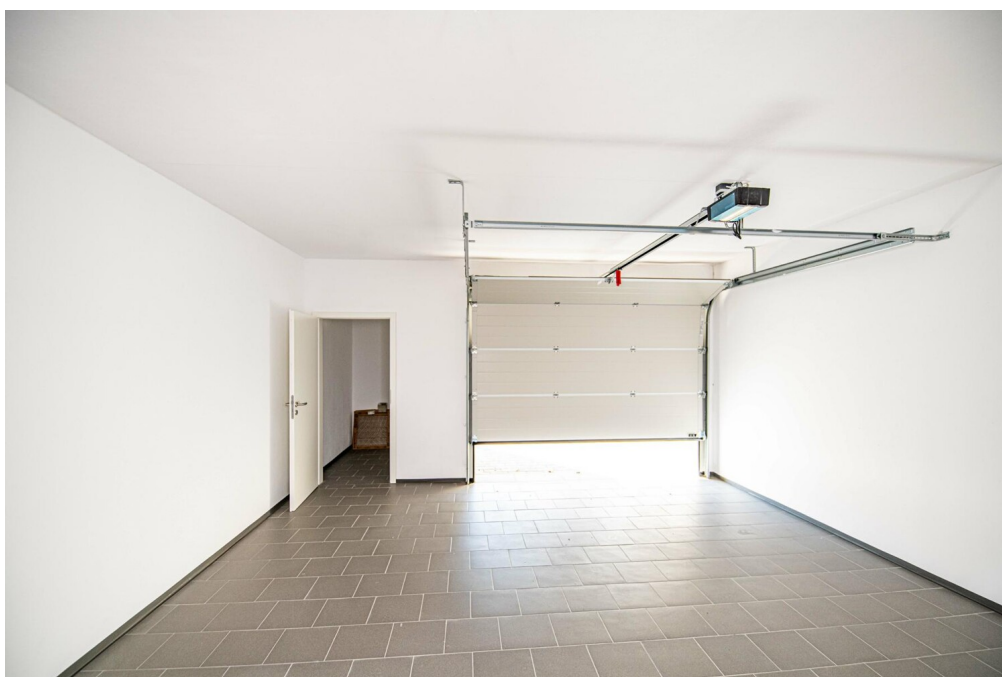
Property ID: 25201103 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201103 - 93413 Cham

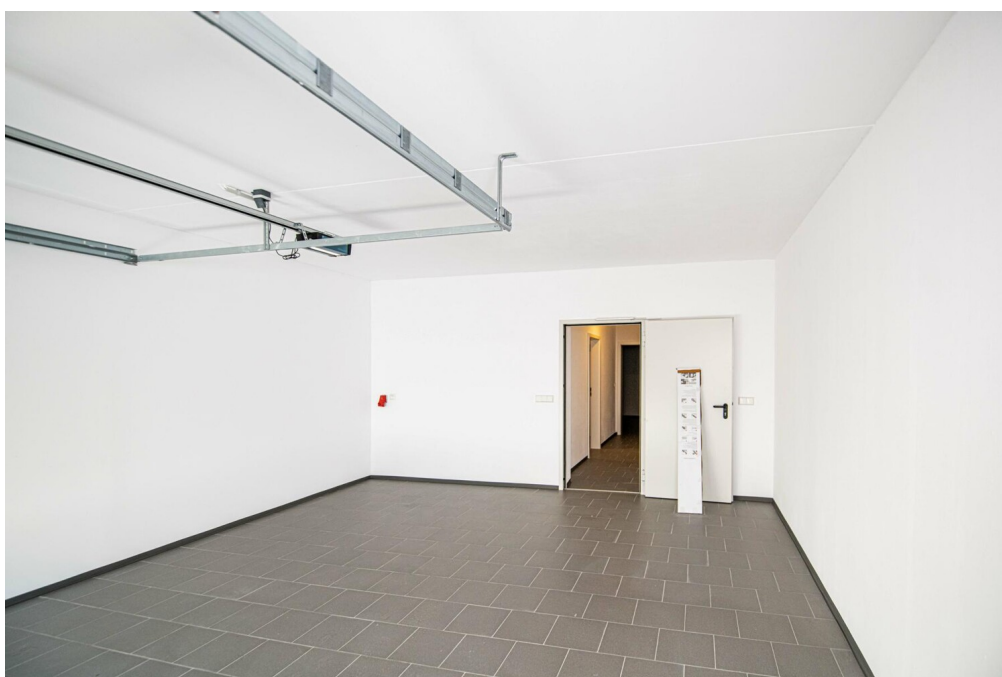
## The property





Property ID: 25201103 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201103 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201103 - 93413 Cham

## A first impression

Welcome to your new home: This modern, newly built end-of-terrace house boasts high-end finishes and combines a well-designed layout with contemporary comforts. Completed in 2024, the house sits on a plot of approximately 246 m<sup>2</sup>. With a generous living area of approximately 150 m<sup>2</sup>, this property is ideal for families, couples, or discerning individuals who appreciate quality and attention to detail. The heart of the home is the open-plan living, dining, and kitchen area, which, thanks to large triple-glazed windows, creates a bright and welcoming atmosphere. High-quality underfloor heating ensures a comfortable climate throughout. An elegant wooden staircase leads to both the lower level and the upper floor, which houses the private retreat. The living space comprises four rooms, including three bedrooms and two bathrooms with natural light. The master suite impresses with its thoughtful design, featuring a separate dressing room, an en-suite bathroom, and access to a spacious terrace. This property offers space for relaxing moments outdoors and pleasantly expands the private living area. Two well-proportioned bedrooms and a separate children's bathroom are available for children, promoting independence and ease of use. A modern guest WC is also located on the ground floor. The fully finished basement offers versatile possibilities – whether as a utility room, storage space, or for individual use, ample room is available. The building's efficiency and sustainability are underscored by a modern 3.0 kWp photovoltaic system and an environmentally friendly heat pump. A central ventilation system further contributes to a comfortable indoor climate. A large garage with direct access to the house is also included – a plus for both convenience and security. The solid construction, combined with the property's excellent condition, ensures longevity, energy efficiency, and low utility costs. The property's location offers an ideal balance between urban infrastructure and easy access to shopping, schools, and leisure activities. Numerous green spaces in the surrounding area invite you to take walks or engage in sports, further enhancing the high quality of life this property offers. With this house, you'll acquire a property that meets modern living standards and offers numerous extras. See for yourself during a viewing – we look forward to hearing from you and are happy to answer any questions. Upon request, you can also view this property in advance via a 360-degree panoramic tour – all from the comfort of your own home!

Property ID: 25201103 - 93413 Cham

## Details of amenities

- Elternbereich mit Ankleide und Elternbad und großer Terrasse
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 2 Kinderzimmer mit Kinderbad
- 3-fach verglaste Fenster
- Wohnen/Essen/Küche
- komplett unterkellert
- PV-Anlage 3,0 KWP
- edle Holztreppe
- Lüftungsanlage
- Wärmepumpe
- große Garage
- Gäste WC



Property ID: 25201103 - 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: 25201103 - 93413 Cham

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 18.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 25201103 - 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](mailto:cham@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)