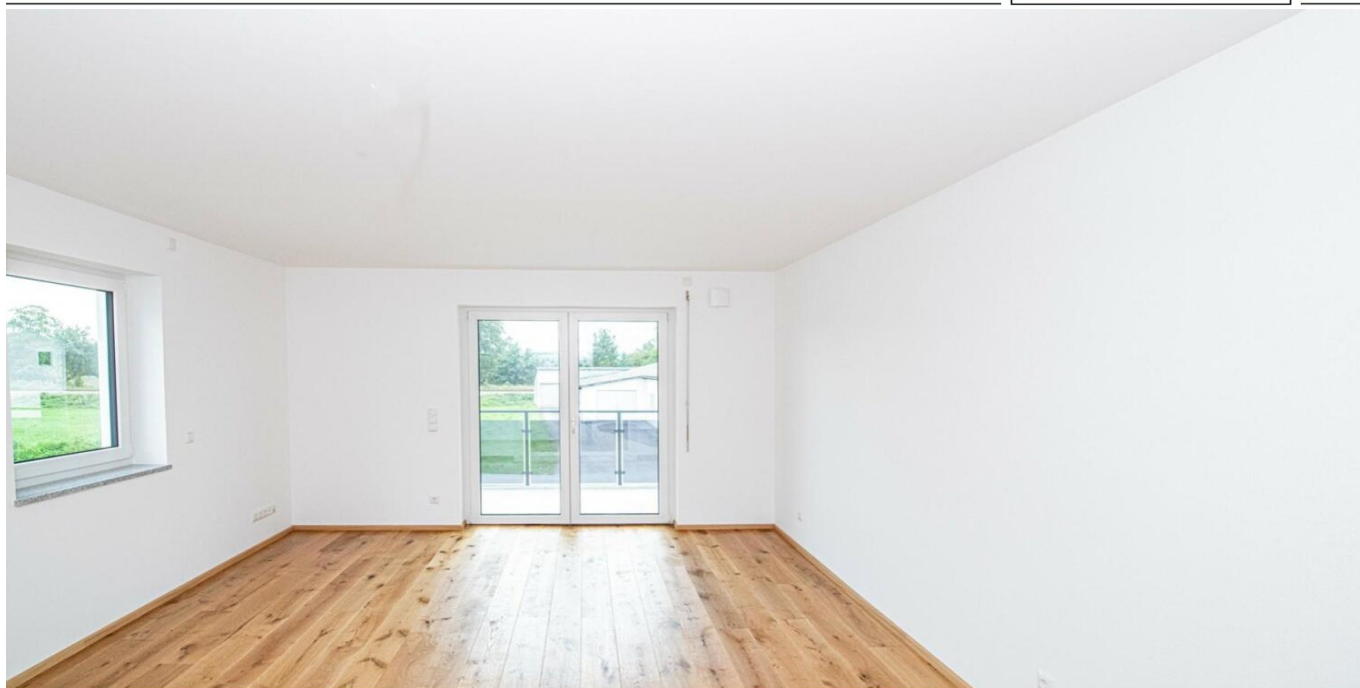


Cham

# High-quality new apartments! Sustainable living with great comfort.

Property ID: 24201040



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

**PURCHASE PRICE: 165.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 39,42 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

Property ID: 24201040 - 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: 24201040 - 93413 Cham

## At a glance

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Property ID          | 24201040                                   |
| Living Space         | ca. 39,42 m <sup>2</sup>                   |
| Roof Type            | Gabled roof                                |
| Rooms                | 1                                          |
| Bedrooms             | 1                                          |
| Bathrooms            | 1                                          |
| Year of construction | 2024                                       |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 6500 EUR (Sale) |

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Purchase Price        | 165.500 EUR     |
| Condition of property | First occupancy |
| Construction method   | Solid           |
| Equipment             | Balcony         |

Property ID: 24201040 - 93413 Cham

## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Air-to-water heat pump | Final Energy Demand                                  | 11.70 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 11.12.2034             | Energy efficiency class                              | A+                        |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 2024                      |

Property ID: 24201040 - 93413 Cham

## The property

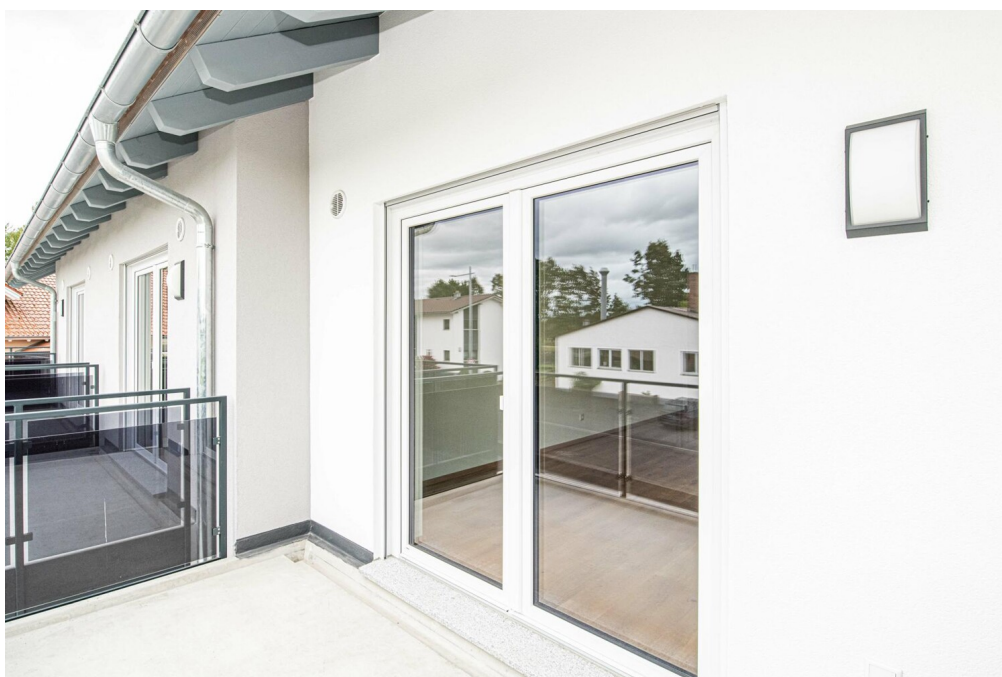


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 24201040 - 93413 Cham

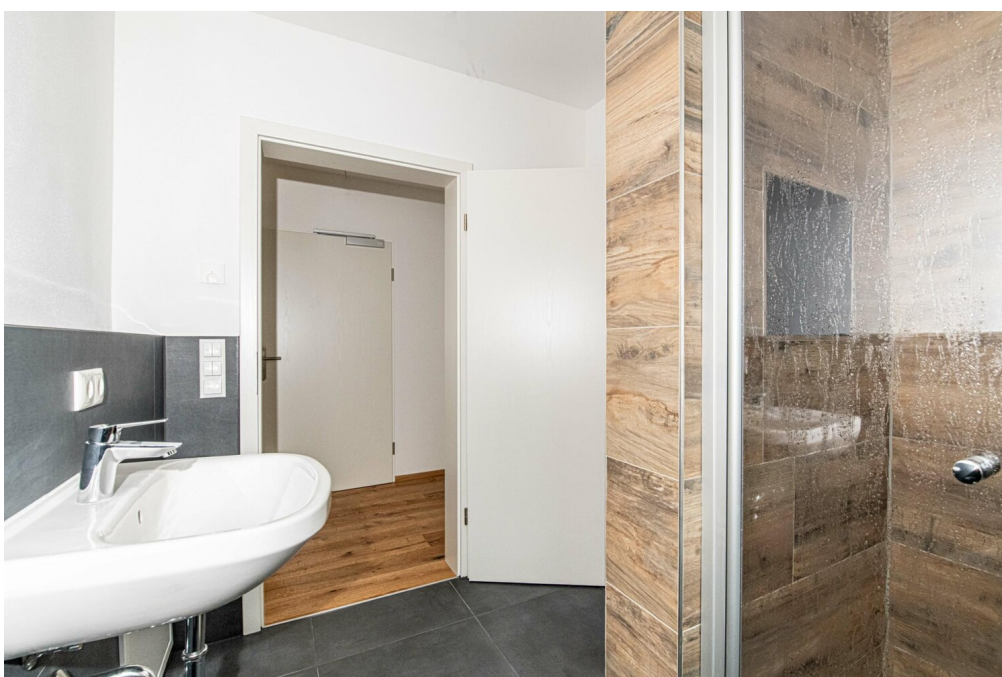
## The property





Property ID: 24201040 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 24201040 - 93413 Cham

## The property





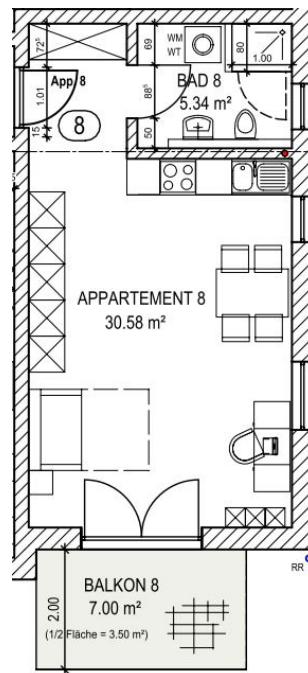
Property ID: 24201040 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 24201040 - 93413 Cham

## The property

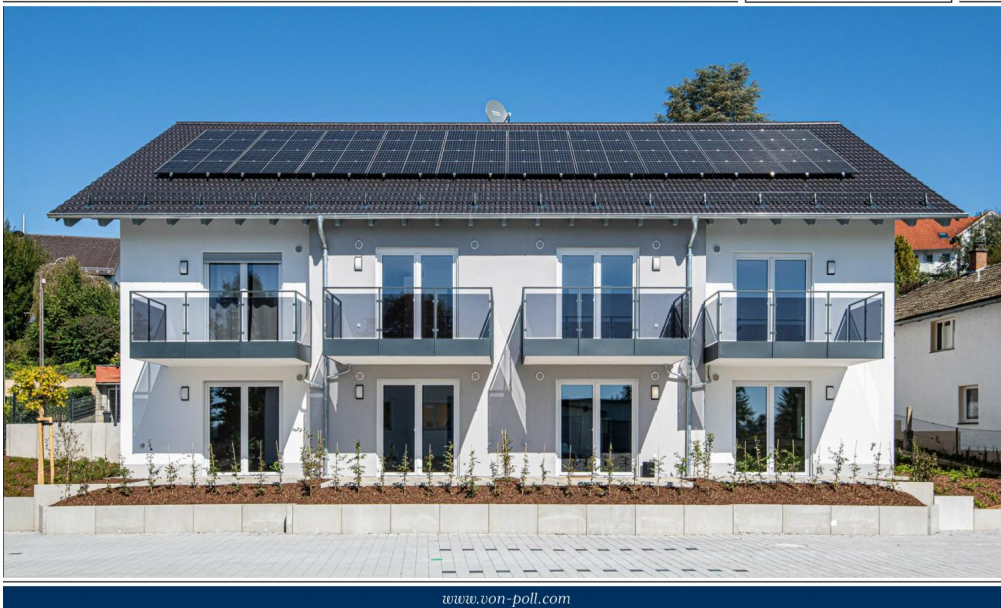


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 24201040 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 24201040 - 93413 Cham

## The property





Property ID: 24201040 - 93413 Cham

## The property





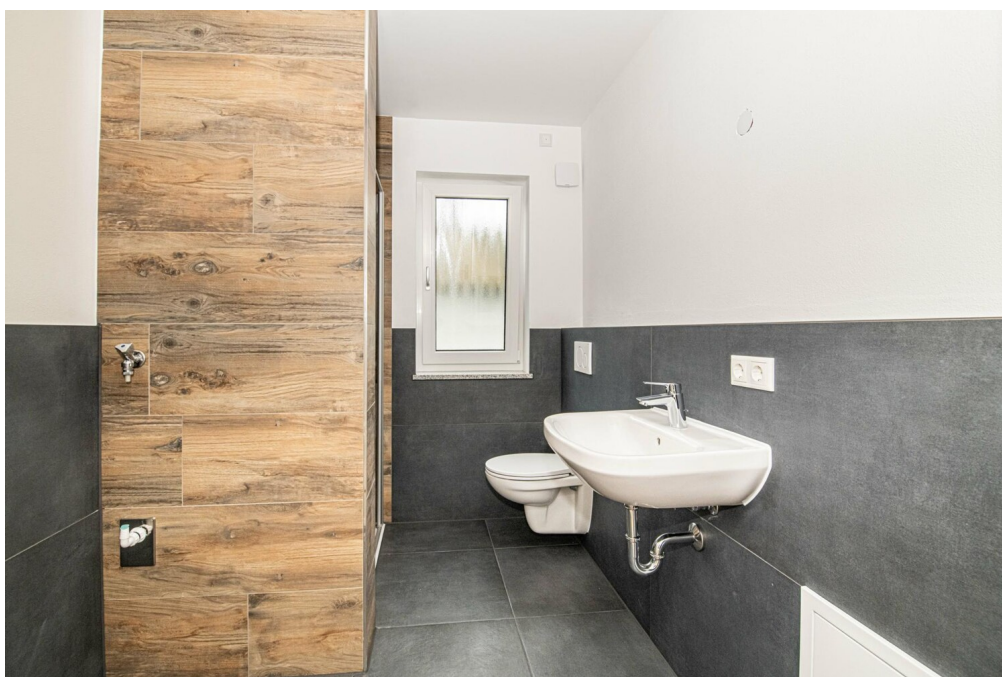
Property ID: 24201040 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 24201040 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 24201040 - 93413 Cham

## A first impression

Welcome home – this apartment on the upper floor of a multi-family building completed in 2025 impresses with its successful combination of contemporary architecture, high-quality features, and a sustainable energy concept. With a living area of approximately 39.42 m<sup>2</sup>, this property is ideal for singles, commuters, or as an apartment for discerning residents. The layout is efficiently designed: the open-plan living and sleeping area offers a variety of furnishing and usage options. Large, triple-glazed windows allow plenty of natural light and contribute to a pleasant living environment. Electrically operated roller shutters provide both comfort and added security. The bathroom is equipped with modern fixtures and high-quality materials, offering functionality in a compact space. Underfloor heating, a decentralized ventilation system, and high-quality parquet flooring create a comfortable indoor climate year-round. High-quality interior doors, real wood parquet flooring, and premium granite flooring in the stairwell complete the sophisticated standard of finish. The apartment's future-oriented energy concept is particularly noteworthy. A high-performance photovoltaic system (18 kWp) with a storage capacity of 30.8 kWh completes the offering. A parking space (price €6,500, not included in the purchase price) with provisions for an electric car is available directly in front of the building. Each apartment also includes its own storage room in the attic. The bathroom is equipped with modern fixtures and high-quality materials, offering functionality in a compact space. Experience the quality and diverse possibilities this exceptional property offers for yourself. We would be happy to provide you with further information or arrange a personal viewing appointment.



Property ID: 24201040 - 93413 Cham

## Details of amenities

- Stellplatz vor dem Haus, inklusive Vorsehung für ein Elektroauto (zzgl. 6.500 Euro)
- PV-Anlage (18kWp) mit 30,8 kWh Speicherkapazität
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- hochwertige Türen und Treppen
- elektrisch bedienbare Rollläden
- Abstellraum im Dachgeschoss
- Solaranlage für Warmwasser
- hochwertige Parkettböden
- dezentrale Lüftungsanlage
- Fußbodenheizung
- Balkon

Gesamtpreis - Wohnung inklusive Stellplatz 172.000 Euro

Property ID: 24201040 - 93413 Cham

## All about the location

Lage und Umfeld dieser Wohnung bieten eine gut entwickelte Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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: 24201040 - 93413 Cham

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 8.30 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.

Property ID: 24201040 - 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)