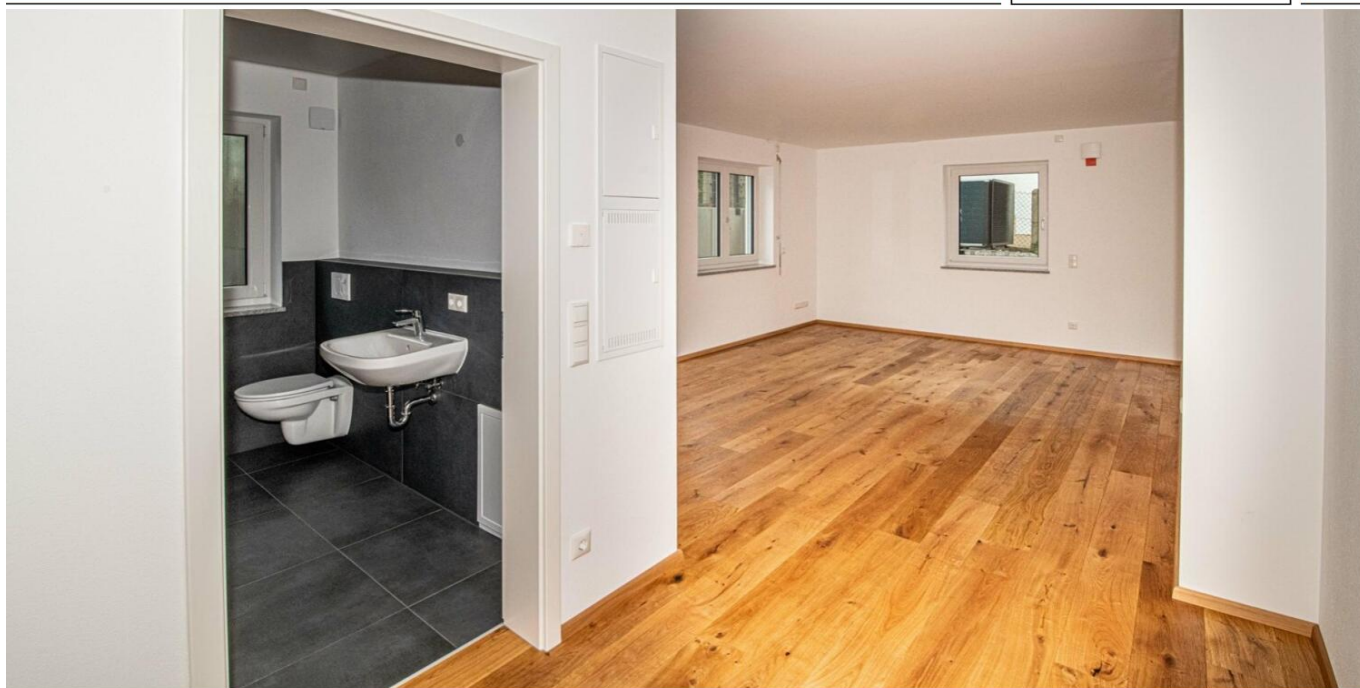


Cham

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

Property ID: 24201035Ap.1EG



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 136.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 32,61 m² • ROOMS: 1

Property ID: 24201035Ap.1EG - 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: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

At a glance

Property ID	24201035Ap.1EG	Purchase Price	136.500 EUR
Living Space	ca. 32,61 m ²	Condition of property	First occupancy
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	1		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	2024		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 6500 EUR (Sale)		

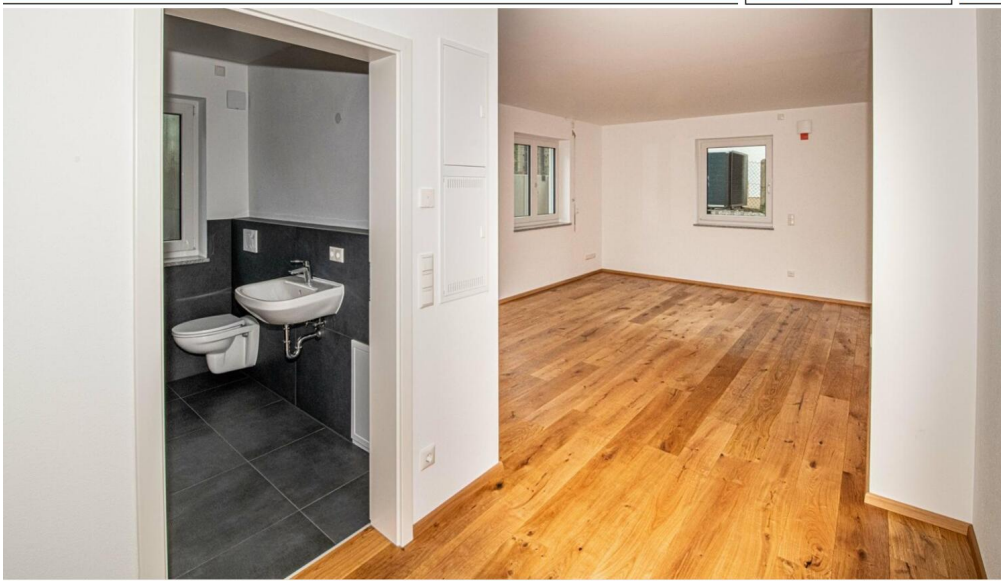
Property ID: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

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: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

The property

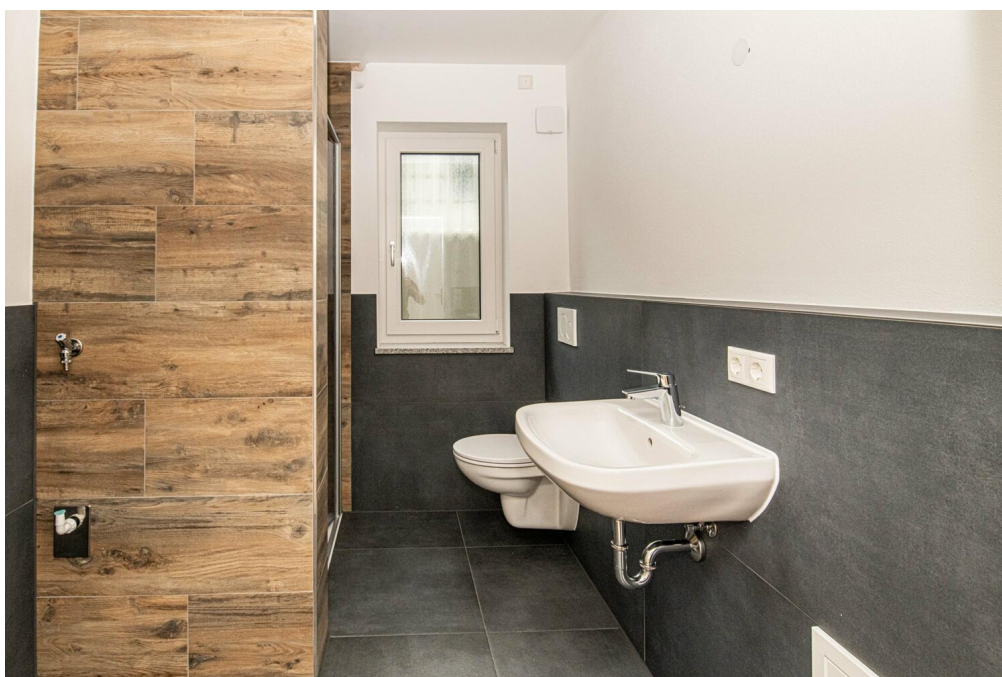


www.von-poll.com



Property ID: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

The property



Property ID: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

The property



Property ID: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

The property



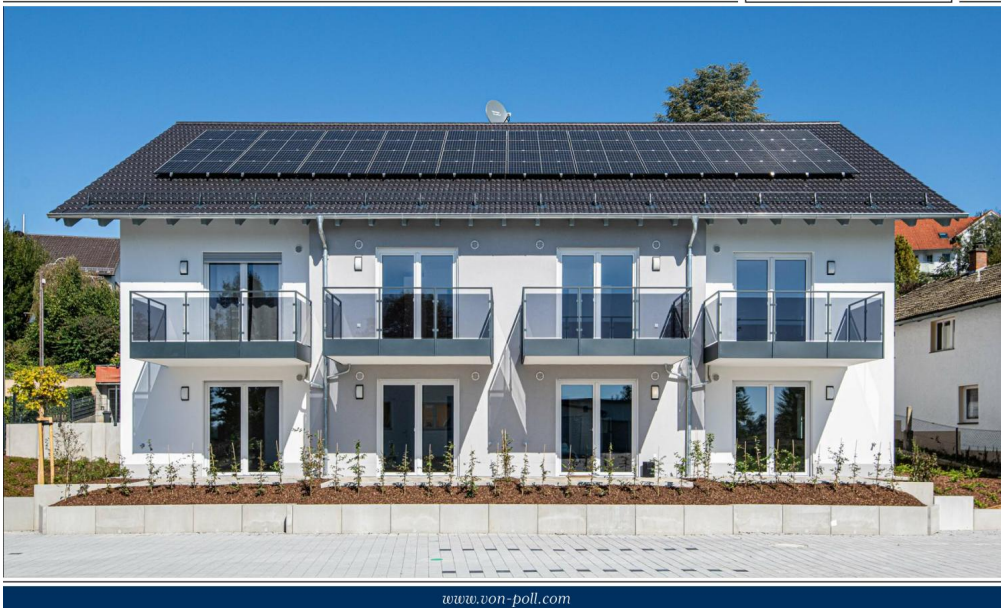
Property ID: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

The property



Property ID: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

The property



www.von-poll.com



Property ID: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

The property



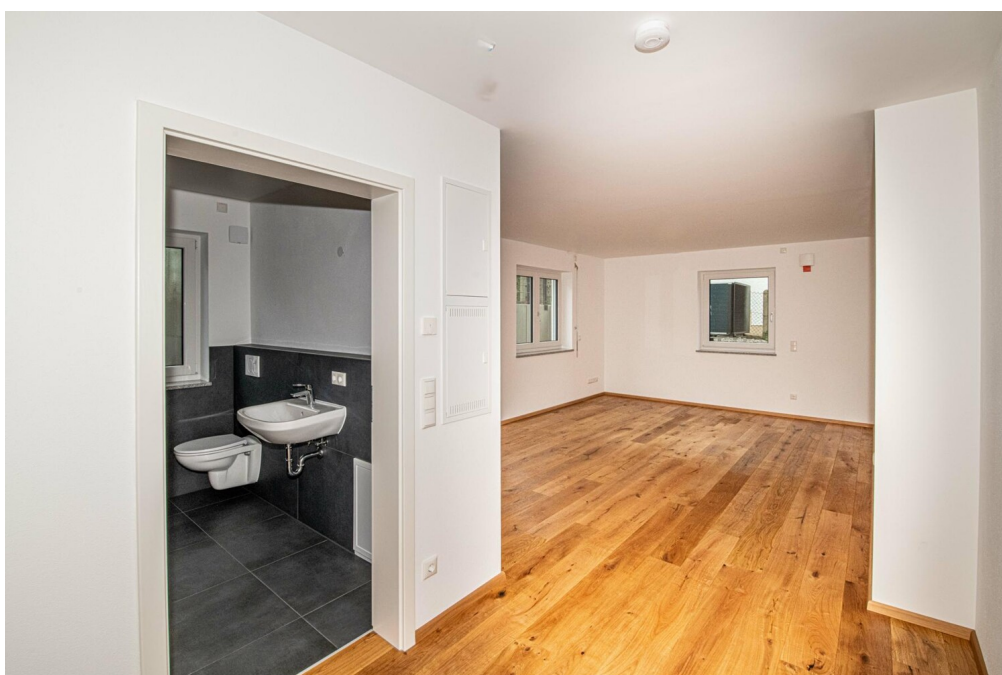
Property ID: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

The property



Property ID: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

The property



Property ID: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

A first impression

This ground-floor apartment in 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 32.61 m², 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 to enter 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 upscale amenities. 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: 24201035Ap.1EG - 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
- hochwertige Parkettböden
- dezentrale Lüftungsanlage
- Fußbodenheizung

Gesamtpreis - Wohnung inklusive Stellplatz 143.000 €

Property ID: 24201035Ap.1EG - 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 Bayerische 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: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 8.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 24201035Ap.1EG - 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