

Cham / Hof

# Versatile property in a prime location for families or investors

Property ID: 25201107



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

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 244 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 4.259 m<sup>2</sup>

Property ID: 25201107 - 93413 Cham / Hof

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

Property ID: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## At a glance

|                      |             |                     |                                                                           |
|----------------------|-------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25201107    | Purchase Price      | 549.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 244 m²  | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof |                     |                                                                           |
| Rooms                | 7           |                     |                                                                           |
| Bedrooms             | 5           |                     |                                                                           |
| Bathrooms            | 3           | Construction method | Solid                                                                     |
| Year of construction | 1983        | Equipment           | Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Balcony                          |
| Type of parking      | 1 x Garage  |                     |                                                                           |

Property ID: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final energy consumption                             | 105.90 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 08.10.2035      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 2014                           |



Property ID: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## The property



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



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



Property ID: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## The property





Property ID: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## The property





Property ID: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## The property





Property ID: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## The property





Property ID: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## The property





Property ID: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## The property





Property ID: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## The property





Property ID: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## The property





Property ID: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## The property



Property ID: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## A first impression

This spacious multi-family home, first occupied in 1983, offers approximately 244 m<sup>2</sup> of living space distributed across three separate apartments. The property sits on a generous plot of approximately 4,259 m<sup>2</sup>, of which the house itself comprises roughly 1,900 m<sup>2</sup>. The adjacent 2,360 m<sup>2</sup> are currently designated as agricultural land; however, it is quite conceivable that this area could be rezoned as building land in the coming years. The convenient location in a district of Cham ensures easy access to the region's infrastructure and makes the property equally attractive to owner-occupiers and those seeking a combination of owner-occupancy and partial rental. Ultimately, the property is also of interest to investors looking for a profitable investment. The ground floor features a well-designed 3-room apartment with an open-plan living, cooking, and dining area of nearly 49 m<sup>2</sup>. Furthermore, there are two bedrooms, a storage area, and a bathroom with a toilet. Access is via a private entrance to the stairwell, which also leads directly to the single garage. A covered, south-facing terrace provides direct access to the adjacent garden. The second three-room apartment on the upper floor is accessible via a separate entrance from the north side, accessible from the shared stairwell. This apartment also features a spacious open-plan living, cooking, and dining area (approx. 49 m<sup>2</sup>) that allows for a contemporary living concept, as well as two generously sized bedrooms. A bathroom, a separate toilet, a practical storage room, and a large balcony facing both south and west complete this floor. This unit was previously occupied by the owner and features high-quality finishes; it is in excellent condition. The attic is currently unfinished, offering further potential for development. Above the garage, also accessible from the shared stairwell, is an additional apartment equipped with a practical kitchen and its own shower room. This residential unit is ideal for guests, adult children, or for renting to students, etc., and offers an independent living area with privacy. Ample parking is provided thanks to a single garage and spacious carports in front of and behind the house. A shed on the property offers additional storage space for garden tools, bicycles, or seasonal items. The house is powered by a central oil heating system, which was renewed in 2014. This is supplemented by four solar panels for hot water preparation, thus sustainably reducing operating costs. The photovoltaic system with a capacity of 28.36 kWp deserves special mention. This system feeds all the generated electricity into the grid and guarantees you a feed-in tariff until at least the end of 2030. This currently averages around €11,900 annually and complements the attractive net rent of €21,540. If you were to occupy the property yourself, these earnings could be factored into the repayment of any financing loans you may have taken out. All three units are currently rented to reliable tenants and are therefore attractive to investors who value predictable returns and modern energy generation. Due to the diverse usage possibilities, there are



also many options for owner-occupancy – for example, as a multi-generational home, combining living and working under one roof, providing a retreat or play area for children, or offering extensive leisure activities such as self-sufficiency and keeping small animals. To respect the tenants' privacy, we are unfortunately unable to provide interior photos. We would be happy to arrange a viewing to get a firsthand impression of the property and its potential. Please contact us at +49 151 23666333 to schedule an appointment. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Details of amenities

- Einbau hochwertiger Kunststofffenster im Jahr 2010
- Ölzentralheizung 2014 erneuert mit 4 Solarmodulen zur Warmwassergewinnung auf dem Dach
- Photovoltaikanlage mit 28,36 kWp; Volleinspeisung mit garantierte Einspeisevergütung bis Ende 2030



Property ID: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## All about the location

Die Kreisstadt Cham als Handels-, Schul-, Behörden- und Garnisonsstadt mit rd. 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 hervorragend an das Verkehrsnetz angeschlossen und erfüllt alle Bedingungen eines angenehmen Wohnortes.

Seit der Eröffnung des Technologie Campus Cham im Jahr 2010 trägt Cham auch den Titel „Hochschulstadt“. Studieren und Forschen im Bayerischen Wald ist sehr beliebt geworden und mittlerweile stammen die Studierenden aus 30 Nationen, die Einfluss auf das Chamer Stadtbild nehmen.

Cham verbindet harmonisch die alte und die neue Zeit auf engstem Raum.

Entfernungen:

- Bad Kötzing ca. 18 km
- Roding ca. 19 km
- Straubing ca. 45 km
- Regensburg ca. 65 km

Property ID: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## 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)