

Cham

## Detached house with well-maintained garden, terrace and access to well water

Property ID: 25201124



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

**PURCHASE PRICE: 198.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 121,55 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 357 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25201124 - 93413 Cham

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

Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25201124                  |
| Living Space         | ca. 121,55 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 5                         |
| Bedrooms             | 4                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1941                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                     |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price      | 198.900 EUR                                                               |
| Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid                                                                     |
| Equipment           | Terrace                                                                   |

Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## Energy Data

|                                |             |                                                      |                                |
|--------------------------------|-------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Source                  | Electricity | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 21.11.2035  | Final energy consumption                             | 152.30 kWh/m²a                 |
| Power Source                   | Electric    | Energy efficiency class                              | E                              |
|                                |             | Year of construction according to energy certificate | 1999                           |

Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## The property



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



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

Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## The property



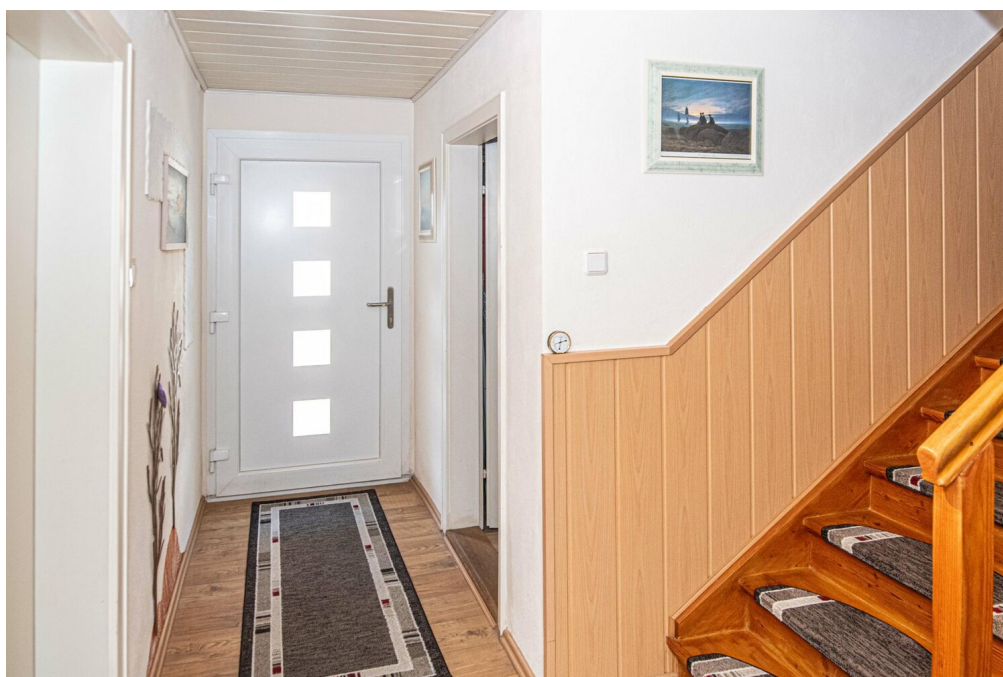
Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## The property



Property ID: 25201124 - 93413 Cham

## A first impression

This well-maintained detached house, built around 1941, combines historic charm with modern comfort and is particularly well-suited for families or couples who value quality living and ample space. The house is situated in a quiet yet convenient location, offering quick access to all essential amenities. You will also benefit from excellent infrastructure and an attractive neighborhood. With a generous living area of approximately 121.55 m<sup>2</sup> on a roughly 357 m<sup>2</sup> plot, the house offers plenty of room for personal expression. A total of five rooms are available, including four comfortable bedrooms, ideal as retreats for parents, children, or guests. The bathroom is functionally designed and was modernized during renovations in the 1990s. The rooms are inviting and benefit from ample natural light. The entrance hall leads to the heart of the house – a spacious living and dining area with access to the adjoining terrace on the upper floor. Here you can enjoy meals together or spend relaxing hours outdoors. The terrace is ideal for spending time with family and friends on sunny days and offers an attractive view of the lovingly maintained garden. The outdoor area is clearly laid out and thoughtfully planted, ensuring peace and relaxation amidst the greenery. A particular highlight of the garden is the use of well water, which is advantageous for both irrigation and plant care. This underscores the sustainable and resource-conserving nature of the property. The property is in excellent condition overall, thanks in part to the comprehensive renovation carried out in the 1990s. During this renovation, key areas were modernized, creating a harmonious blend of historical charm and contemporary amenities. The house is heated by an electric heating system that allows for individual adjustments and a reliable supply. The fixtures and fittings are of high quality and impress with their functionality and practical layout, which can be flexibly adapted to your needs. Many areas offer potential for further customization – whether for a new living space, a home office, or a hobby room. In summary, this detached house with five rooms, a well-maintained garden, a terrace, and a sustainable irrigation system offers a pleasant living environment in a good location. See for yourself the many possibilities and arrange a viewing appointment. We would be happy to present this attractive property to you in person. 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: 25201124 - 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: 25201124 - 93413 Cham

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25201124 - 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)