

Cham

Großzügiges Zweifamilienhaus mit verborgenem Garten in der Innenstadt von Cham

Property ID: 26201035



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 459.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 235 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.994 m²

Property ID: 26201035 - 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: 26201035 - 93413 Cham

At a glance

Property ID	26201035	Purchase Price	459.900 EUR
Living Space	ca. 235 m²	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1900		
Type of parking	3 x Garage		

Property ID: 26201035 - 93413 Cham

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	178.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.09.2029	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



www.von-poll.com



Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



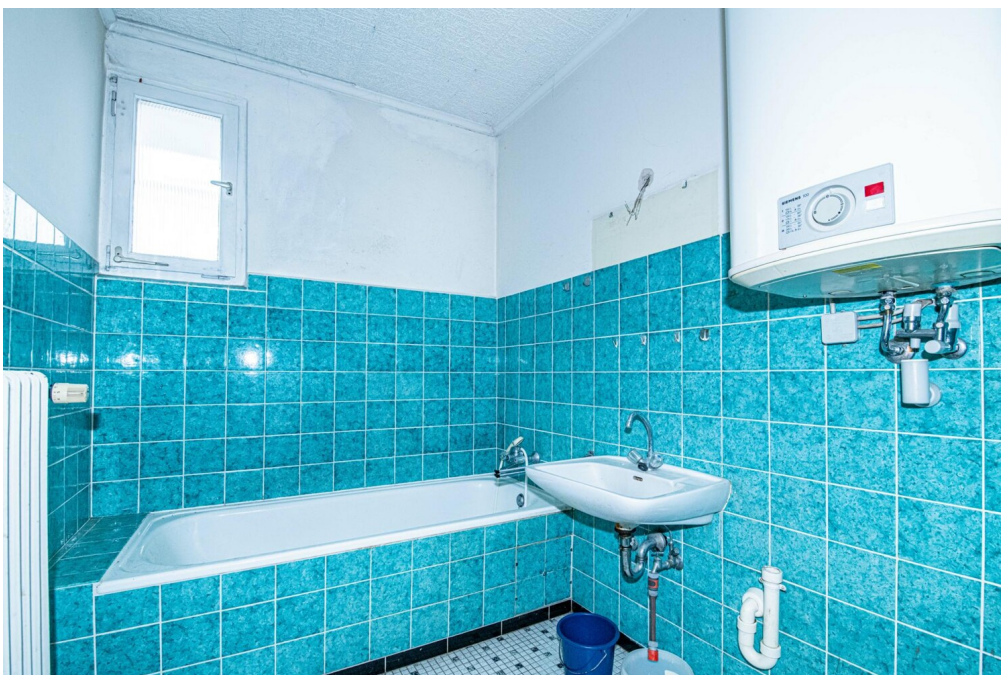
Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



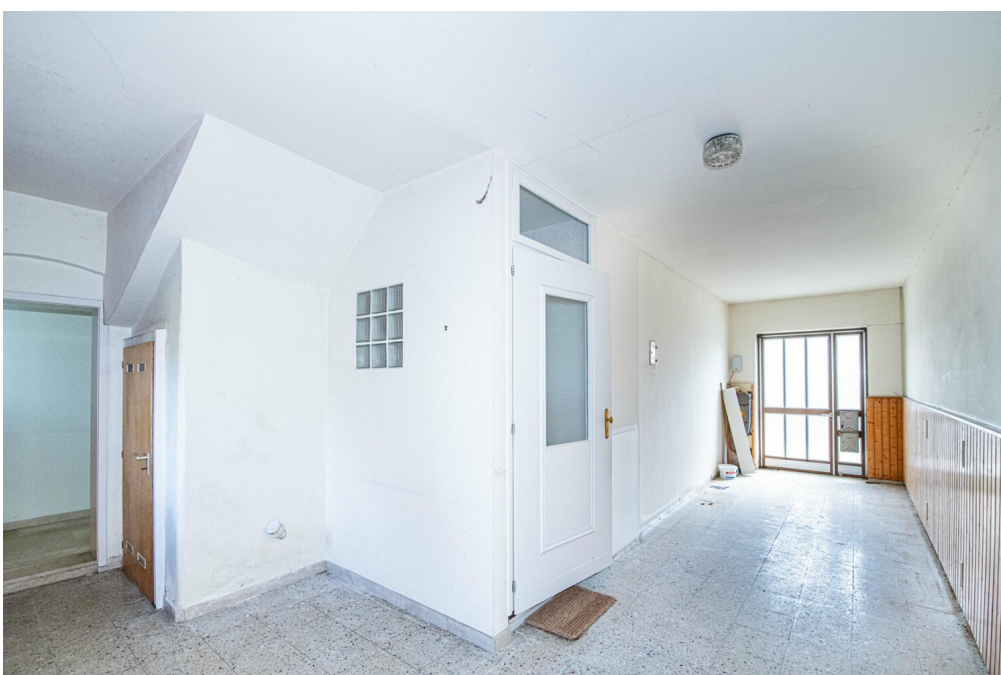
Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



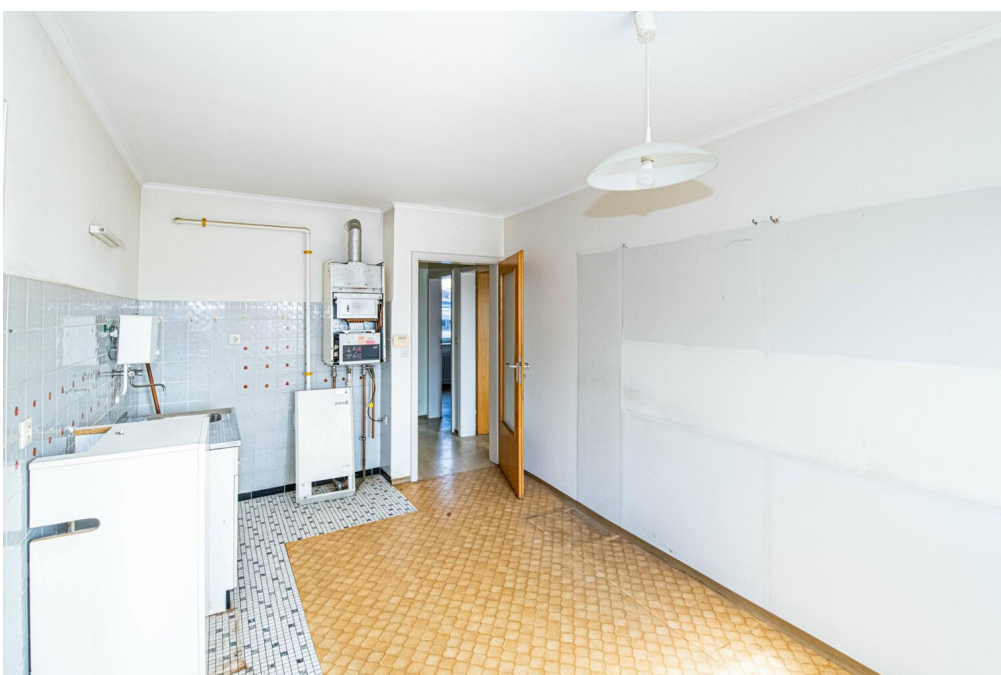
Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



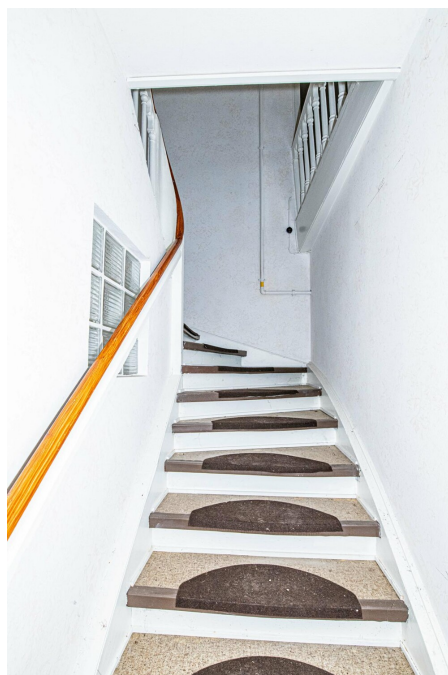
Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



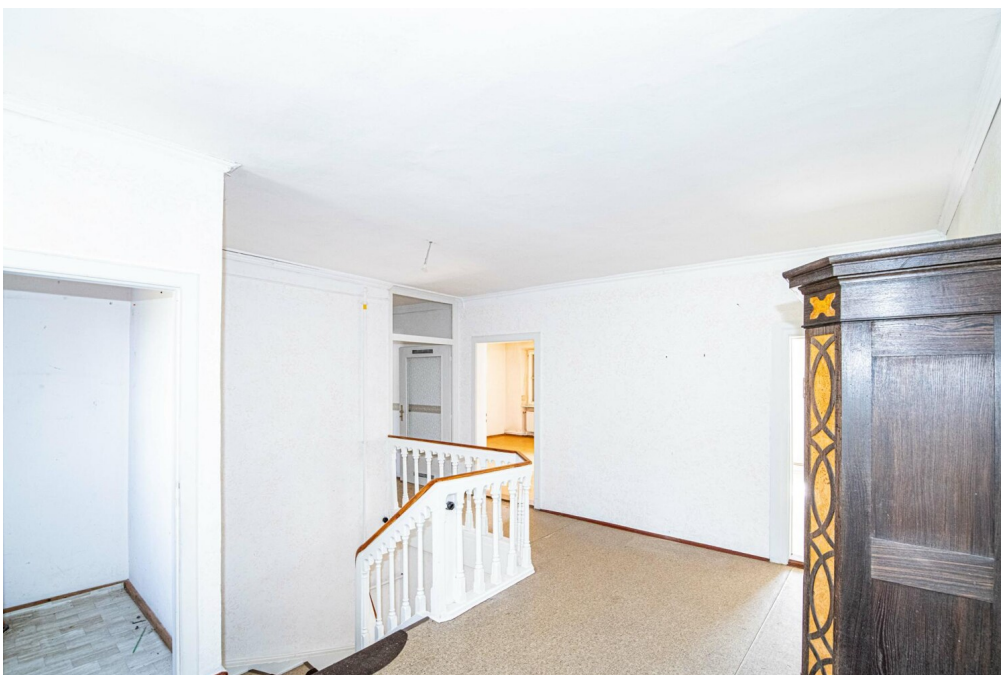
Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



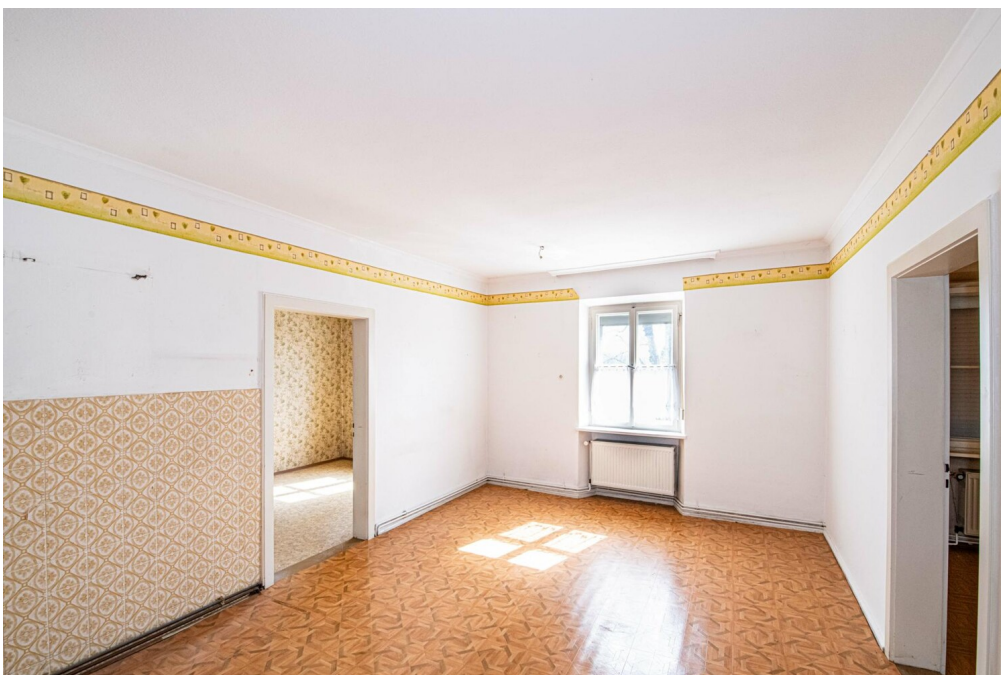
Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



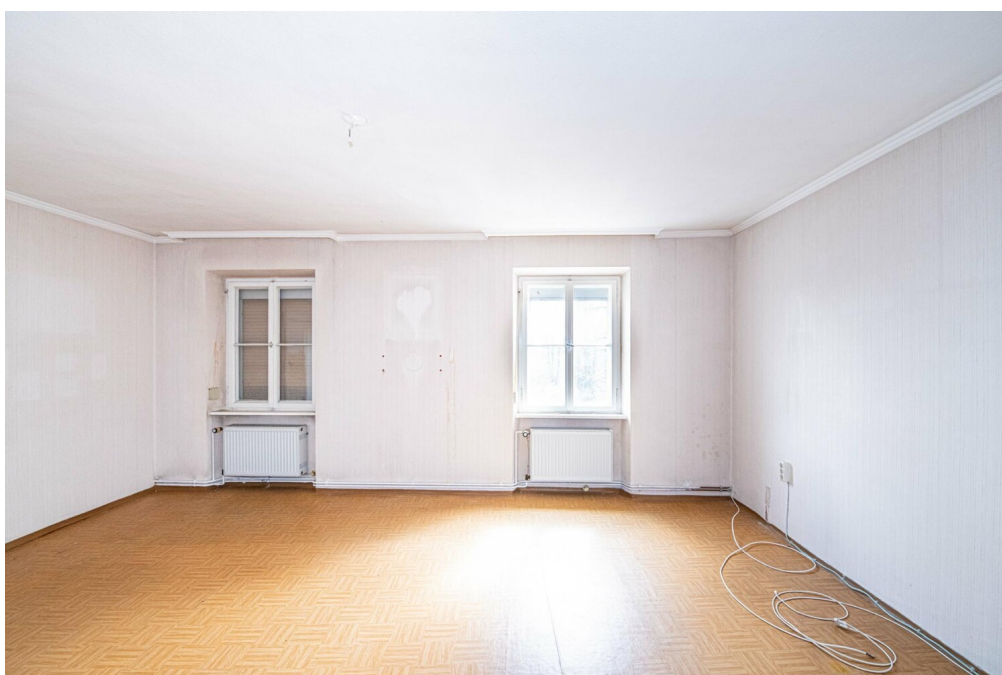
Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



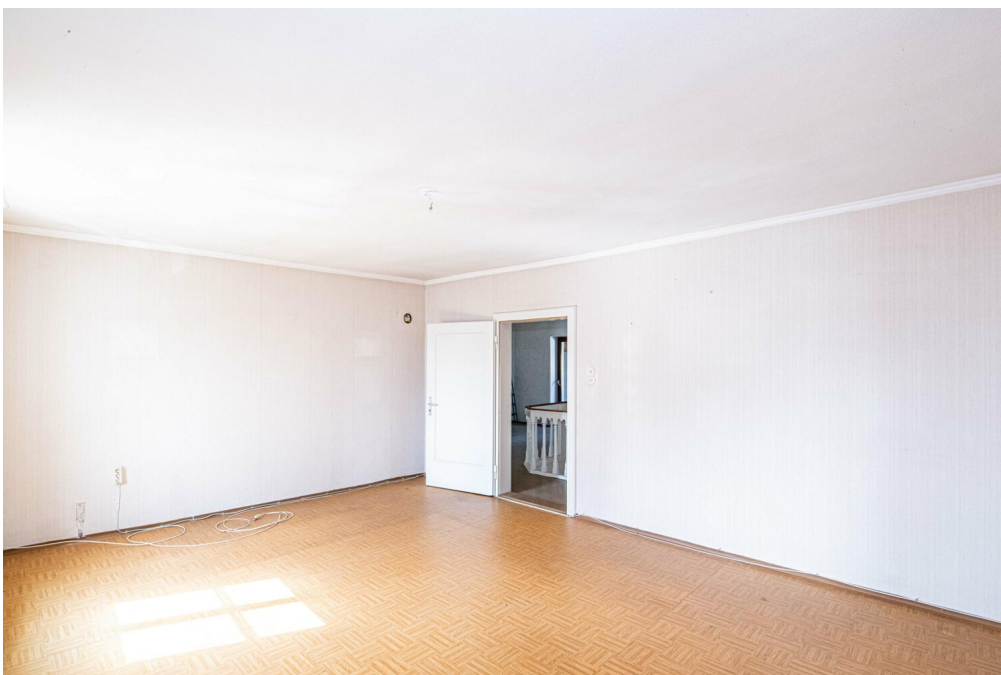
Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



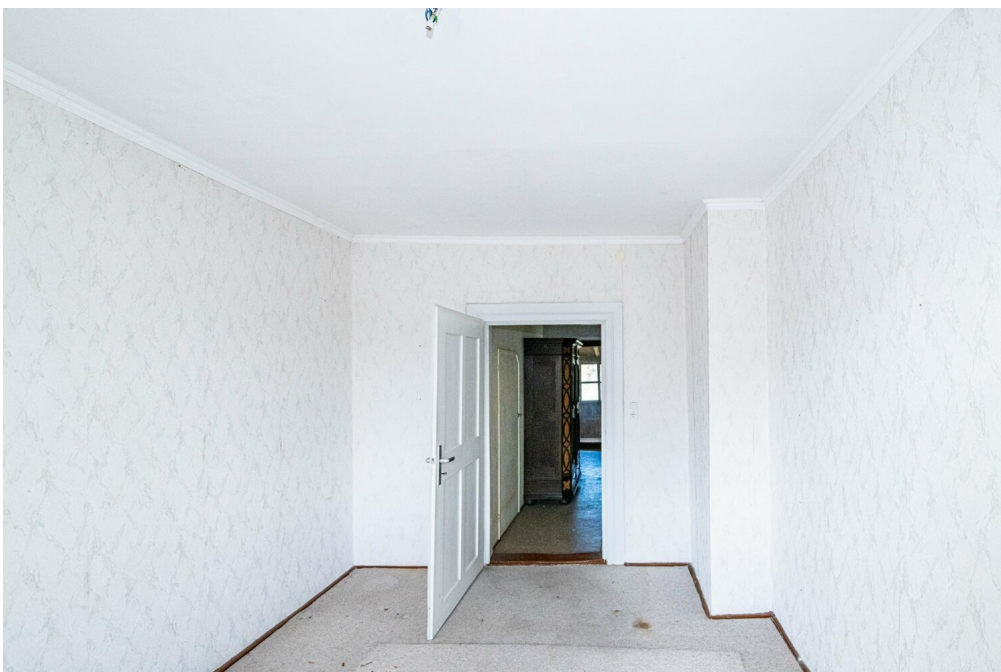
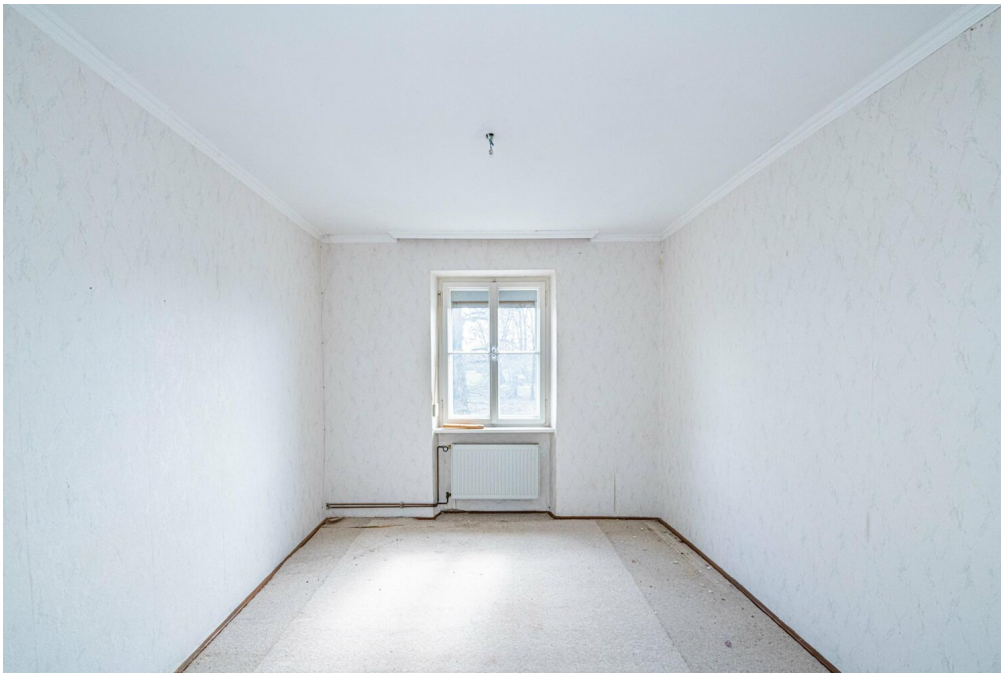
Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



Property ID: 26201035 - 93413 Cham

The property



Property ID: 26201035 - 93413 Cham

A first impression

Ob Eigennutz oder Kapitalanlage - Diese Immobilie ist vielseitig nutzbar und befindet sich in sehr guter Lage in Cham, unweit dem Biertor dem Wahrzeichen von Cham, auf einem ca. 1994 m² großen Grundstück und teilt sich auf zwei Wohnungen im Erd-/ und Obergeschoss auf.

Über den gemeinsamen Hausflur der ca. 23m² groß ist, erreichen Sie die beiden Wohnungen im Erd-/ und Obergeschoss sowie den Keller.

Die 3-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 89,81 m²

Die 5-Zimmer Wohnung im Obergeschoss bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 145,19 m².

Den Dachboden erreichen Sie über die Wohnung im Obergeschoss, dieser hat eine Fläche von ca. 155 m² und kann jederzeit als Wohnung ausgebaut werden.

Die Immobilie ist teilweise unterkellert.

Die zuverlässige Gas-Zentralheizung garantiert eine solide Beheizung aller Räume.

Ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie ist der weitläufige Garten, der viel Raum zur individuellen Gestaltung lässt. Ergänzt wird das Anwesen durch ein Gartenhäuschen, das sich vielseitig nutzen lässt – sei es als Stauraum oder als Bereich für kreative Projekte. Zwei separate Werkstatt Räume bieten ideale Voraussetzungen für handwerkliche Aktivitäten, Bastelarbeiten oder die Unterbringung von Geräten und Werkzeugen.

Dieser Garten wird mit dem Pkw über eine separate Straße der Stadt Cham erreicht.

Drei Garagen stehen zur Verfügung und sorgen für genügend Stellfläche für Fahrzeuge oder als zusätzliche Abstellfläche.

Mit den gebotenen Ausstattungsmerkmalen und der großzügigen Grundstücksgröße stellt dieses Mehrfamilienhaus eine interessante Option für alle dar, die Wert auf flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein großzügiges Umfeld legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen.

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

Property ID: 26201035 - 93413 Cham

Details of amenities

- * **Dachboden zum Ausbau als Wohnung**
- * **großer uneinsehbarer Garten**
- * **Gartenhäuschen**
- * **zwei Werkstatträume**
- * **drei Garagen**

Property ID: 26201035 - 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.

Diese Immobilie befindet sich in TOP Lage in der Innenstadt von Cham.

In der Innenstadt und somit zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar, finden Sie alles für den täglichen Bedarf vor.

- Schulen (Grundschule, Mittel- und Realschule, Gymnasium)
 - Bank, Geldautomat
 - Bäcker, Metzger
 - Chamer Zeitung
 - Modegeschäfte
 - Kindergarten
 - Restaurant
 - Apotheken
 - Ärzte
- und vieles mehr!

Entfernungen:

- Regensburg (ca. 62km) über B85 und B16
- Straubing (ca. 43km) über B20
- Bad Kötzing (ca. 16 km)

Cham 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.

Property ID: 26201035 - 93413 Cham

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26201035 - 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