

Cham / Vilzing

# Neuwertiges Einfamilienhaus mit Kamin, PV-Anlage und Energieeffizienz A+

Property ID: 26201050



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

**PURCHASE PRICE: 789.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 153,92 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 692 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing**

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

Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## At a glance

Property ID	26201050	Purchase Price	789.000 EUR
Living Space	ca. 153,92 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Condition of property	Like new
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Fireplace
Year of construction	2021		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Final Energy Demand	<b>20.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>01.05.2032</b>	Energy efficiency class	<b>A+</b>
Power Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>2021</b>

Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## The property



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



Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## The property



Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## The property



Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## The property



Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## The property



Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## The property



Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## The property



Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## The property



Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## The property



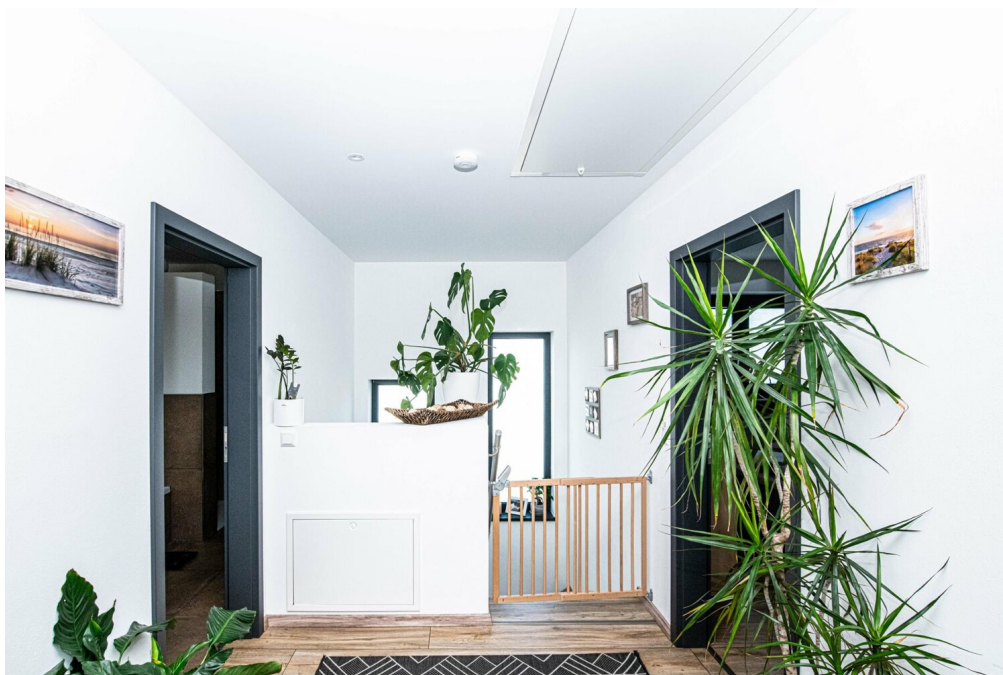
Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## The property



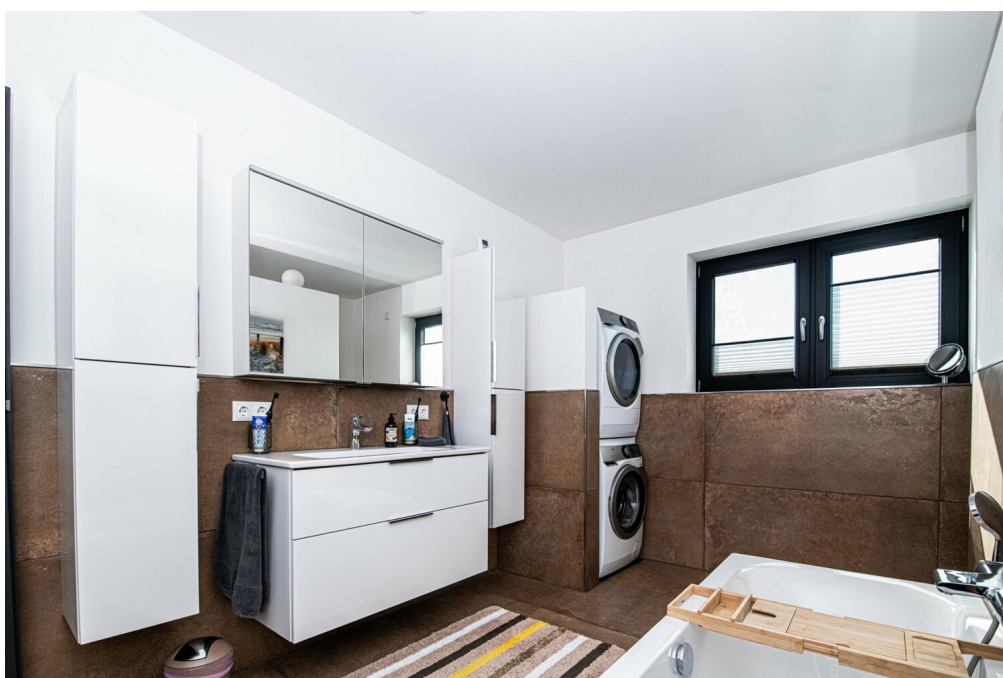
Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## The property



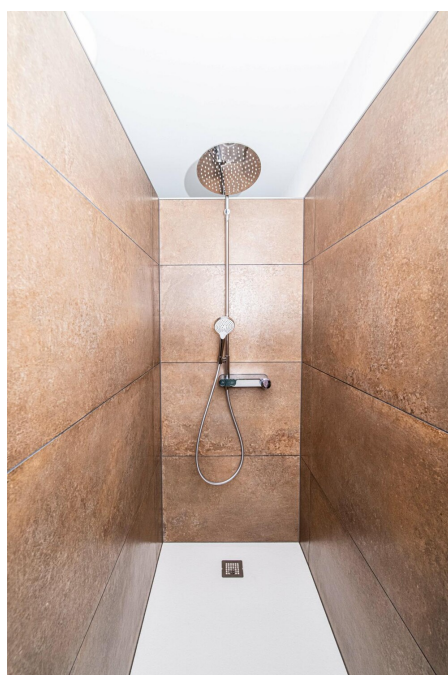
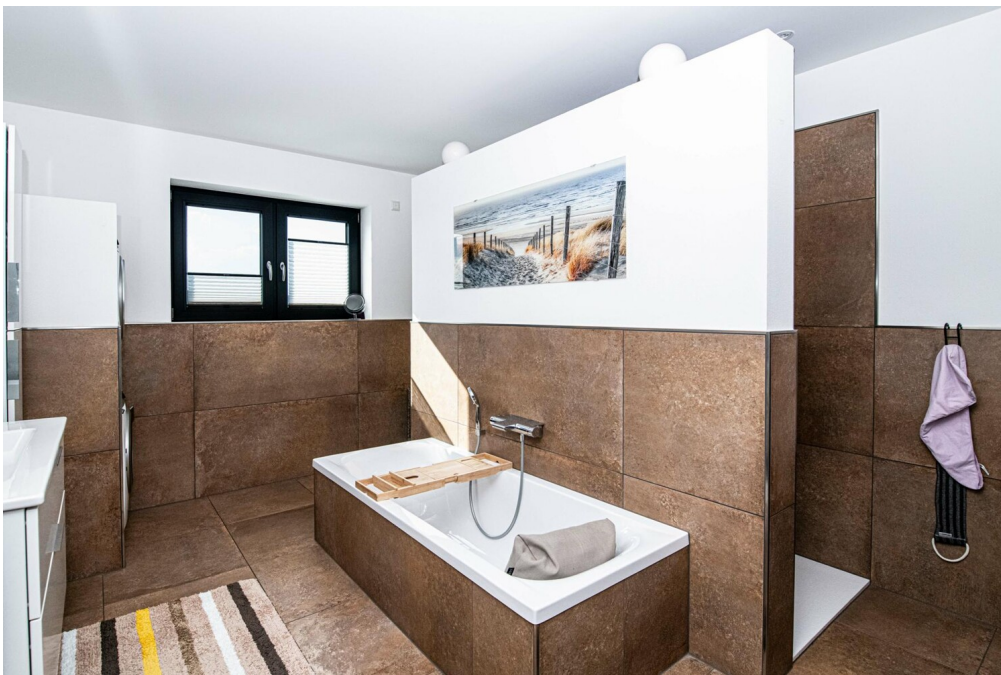
Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## The property



Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## The property



Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## The property



Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## The property



Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## The property



Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

## The property





VON POLL  
IMMOBILIEN®

### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Ihr Immobilienexperte in Cham und der Region.



**Mario Aschenbrenner**  
Geschäftstelleninhaber

#### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt.  
Profitieren Sie von unserer hohen Nachfrage und unserem  
vorgemerkten Käufernetzwerk in Ihrer Region.



Von der ersten Bewertung bis zum Notartermin -  
wir begleiten Sie sicher und erfolgreich.



Viele geprüfte  
Kaufinteressenten  
bereits vorhanden



Schnelle und  
diskrete Vermarktung  
möglich



Kostenlose &  
unverbindliche  
Bewertung



Persönliche Betreuung  
vom ersten Gespräch  
bis zum Abschluss



Jetzt unverbindlich  
beraten lassen!

**0171 - 721 96 56**  
Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Viele Immobilien  
werden verkauft,  
bevor sie online  
erschienen.  
Verpassen Sie  
diese Chance  
nicht!

 Fuhrmannstraße 3  
93413 Cham

 cham@von-poll.com

 www.von-poll.com/cham

www.von-poll.com

**Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing**

## **A first impression**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2021 überzeugt durch modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine zukunftsorientierte Energietechnik. Auf ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 692 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Wohnkonzept, das Komfort, Stil und Nachhaltigkeit perfekt vereint.**

**Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der stilvolle Kaminofen verleiht dem Wohnbereich zusätzliche Gemütlichkeit und macht ihn zum idealen Treffpunkt für Familie und Freunde. Die moderne Küche mit Kochinsel bietet viel Platz zum Kochen und Genießen.**

**Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer. Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Homeoffice, Gäste- oder Hobbyraum. Zwei moderne Badezimmer, darunter ein Duschbad im Erdgeschoss sowie ein großzügiges Familienbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche im Obergeschoss, bieten hohen Wohnkomfort. Eine separate Ankleide rundet das Raumangebot ab.**

**Auch der Außenbereich überzeugt: Die großzügige, überdachte Terrasse lädt zum Entspannen ein, während der Garten ausreichend Platz für Kinder, Freizeit und gesellige Stunden im Freien bietet. Die Doppelgarage sowie weitere Abstellmöglichkeiten sorgen für zusätzlichen Komfort.**

**Besonders hervorzuheben ist die energieeffiziente Ausstattung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage und Energieeffizienzklasse A+. Mit einem Endenergiebedarf von lediglich 20 kWh/(m<sup>2</sup>a) präsentiert sich die Immobilie äußerst wirtschaftlich und zukunftssicher.**

**Einziehen, wohlfühlen und genießen – dieses hochwertige Familienhaus vereint modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität in attraktiver Lage von Vilzing bei Cham.**

**Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing**

## **Details of amenities**

**Ein Zuhause, das mehr ist als nur vier Wände.**

**Manche Häuser sind einfach nur Immobilien –**

**und manche sind Orte, an denen Erinnerungen entstehen.**

**Dieses liebevoll geplante Einfamilienhaus im Toskana-Stil ist genau so ein Ort:**

**Ein Platz, an dem Kinder im Garten spielen, gemeinsame Abende auf der Terrasse stattfinden und der Alltag ein Stück leichter wird.**

**\* zwei Bäder**

**\* Kaminofen**

**\* Wärmepumpe**

**\* elektrische Rollläden**

**\* Fußbodenheizung**

**\* 692 m<sup>2</sup> Grundstück**

**\* 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**\* überdachte Terrasse**

**\* großer Gartenschuppen**

**\* hochwertige Gartenanlage**

**\* Grundstück komplett eingezäunt**

**\* PV Anlage mit 10,80 KWP und Speicher**

**\* große Garage 45 m<sup>2</sup> mit Durchfahrt zum Garten**

**Hier trifft Großzügigkeit auf Geborgenheit –**

**mit viel Platz für Leben, Lachen und gemeinsame Zeit.**

**Vielleicht beginnt genau hier Ihr nächstes Kapitel.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin**

**und spüren Sie selbst, was dieses Haus so besonders macht.**

**Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.**

**Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing**

## All about the location

Cham, als charmante Kreisstadt im Herzen der Oberpfalz, besticht durch seine ausgewogene Mischung aus ländlicher Ruhe und funktionaler Infrastruktur. Mit rund 16.700 Einwohnern bietet die Stadt ein sicheres und familienfreundliches Umfeld, das besonders durch seine stabile Nachfrage und das angenehme Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugt. Die überschaubare Größe ermöglicht kurze Wege und eine enge Gemeinschaft, die gerade Familien ein vertrauensvolles und zukunftsorientiertes Lebensumfeld schenkt.

Die Lage innerhalb von Cham zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre aus, die Raum für Erholung und gemeinschaftliches Miteinander schafft. Hier finden Familien ein harmonisches Umfeld, in dem Kinder sicher aufwachsen und sich entfalten können. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und naturnahen Rückzugsorten unterstreicht den hohen Lebenswert dieses Wohnstandorts.

Für Familien besonders wichtig sind die ausgezeichneten Bildungsangebote, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind: Von Kindergärten wie dem Kindergarten Haderstadl bis hin zu Grundschulen wie der Leonhard-Stettner-Grundschule Wilting und weiterführenden Schulen wie der Gerhardinger-Realschule Cham ist eine umfassende schulische Versorgung gewährleistet. Die fußläufig erreichbaren Busstationen Cham, Sandhölzl (5 Minuten) und Vilzing, Cham (8 Minuten) ermöglichen zudem eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch im Bereich Gesundheit profitieren Familien von einer Vielzahl an Apotheken und medizinischen Einrichtungen, darunter das Asklepios MVZ Cham und das Ärztehaus, die in etwa 50 bis 55 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für aktive Erholung sorgen zahlreiche Sportvereine wie der DJK Vilzing e.V. sowie großzügige Spielplätze und Parks, die Kinder zum Spielen und Entdecken einladen. Kulinarisch bieten gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants in fußläufiger Entfernung eine angenehme Abwechslung für gemeinsame Stunden.

Dieses Umfeld macht Cham zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, eine starke Gemeinschaft und eine ausgewogene Balance zwischen Stadtleben und Natur legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**Property ID: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing**

## **Other information**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing**

## **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)**