Cham / Janahof

Einfamilienhaus in zentraler und ruhiger Lage mit viel Potential

Número de propiedad: 25201037

PRECIO DE COMPRA: 459.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 189 m^2 • **HABITACIONES:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.179 m^2

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

De un vistazo

Número de propiedad	25201037
Superficie habitable	ca. 189 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1987
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	459.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	02.04.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	133.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	2013

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

La propiedad

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

La propiedad

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

La propiedad

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

La propiedad

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

La propiedad

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

La propiedad

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

La propiedad

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

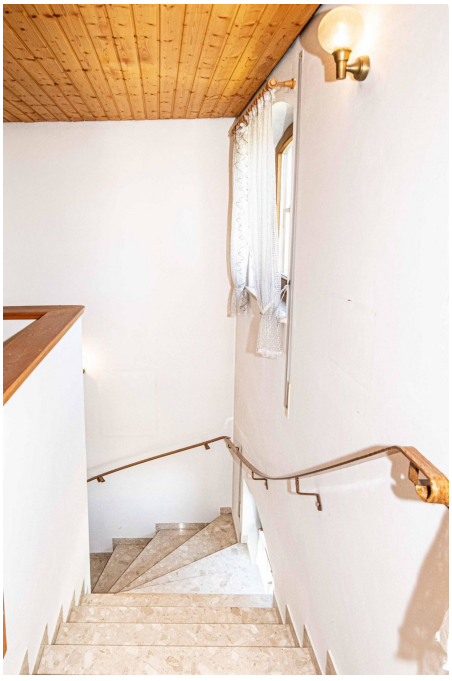
La propiedad

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

La propiedad

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

La propiedad



Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

La propiedad

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

La propiedad

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

La propiedad

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

La propiedad

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

La propiedad

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

La propiedad

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 1987 im Stadtteil Janahof erbaut wurde und über eine großzügige Wohnfläche von ca. 189 m² verfügt. Die Immobilie erstreckt sich über ein weitläufiges Grundstück von ca. 1.179 m² und bietet ein komfortables Zuhause für eine große Familie oder diejenigen, die Arbeiten und Wohnen unter einem Dach vereinen möchten.
Das Haus umfasst insgesamt 8 Zimmer, darunter 3 (Schlaf-)Zimmer im OG und 3 (Schlaf-)Zimmer im EG (eines davon sehr gut als Büro nutzbar), ein Bad mit WC, Dusche und Wanne im EG, ein Duschbad mit WC im OG und ein separater Saunabereich mit Dusche und Whirlpool Badewanne im OG.
Im Erdgeschoss befindet sich die abgetrennte Küche mit separater Speis und anschließend der Essbereich, der direkt in den Wohnbereich übergeht.
Eine integrierte Fußbodenheizung gewährleistet in der gesamten Immobilie ein wohltemperiertes Raumklima. Zusätzlich sorgt ein traditioneller Kachelofen im Wohnbereich für eine behagliche Atmosphäre an kalten Tagen. Diese Kombination aus moderner Heiztechnik und klassischem Kaminkomfort trägt zum wohnlichen Charakter des Hauses bei.

Die Raumaufteilung ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, wobei das Angebot, Arbeiten und Wohnen zu kombinieren, eine besonders attraktive Option darstellt.
Der pflegleichte Garten bietet ausreichend Außenfläche zur Gestaltung nach individuellen Vorlieben und ist mit wenig Aufwand zu unterhalten. Ob als Spielbereich für Kinder oder als Rückzugsort im Freien – hier ist fast alles möglich!
Neben der Doppelgarage stehen praktischerweise direkt vor dem Haus fünf öffentliche Parkplätze zur Verfügung, die Bewohnern und Gästen ausreichende Stellflächen in unmittelbarer Nähe bieten.
Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand; die Ausstattung entspricht einem soliden Wohnstandard der 80er Jahre, der Komfort und Funktionalität in den Vordergrund stellt.

Das Haus liegt in einem ruhigen, aber sehr gut angebundenen Wohngebiet, wo alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens schnell und teilweise sogar fußläufig erreichbar sind. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Erholungs- und Freizeitangebote liegen in kurzer Distanz und machen die Lage des Hauses insbesondere für Familien interessant.
Ein solches Angebot ist ideal für Käufer, die Wert auf eine großzügige Wohnfläche mit guter Infrastruktur und/oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach legen.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage einen virtuellen 3D-Rundgang zur Verfügung.

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

Detalles de los servicios

- Kachelofen
- Fußbodenheizung
- Gas-Zentralheizung 2013 erneuert

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

Todo sobre la ubicación

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 Bayrische 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 Kötzting: 18 km
- Roding: 14 km (B85)
- Straubing: 44km (B20)
- Regensburg: 62 km (B85, B16)

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com