

Cham

# Casa adosada muy luminosa: ¡tu nuevo hogar!

Número de propiedad: 25201104

VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**PRECIO DE COMPRA: 799.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 158,03 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 211 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

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

Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## De un vistazo

Número de propiedad	25201104
Superficie habitable	ca. 158,03 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2025
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	799.000 EUR
Casa	Chalet adosado en estilo angular
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	18.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.01.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## La propiedad



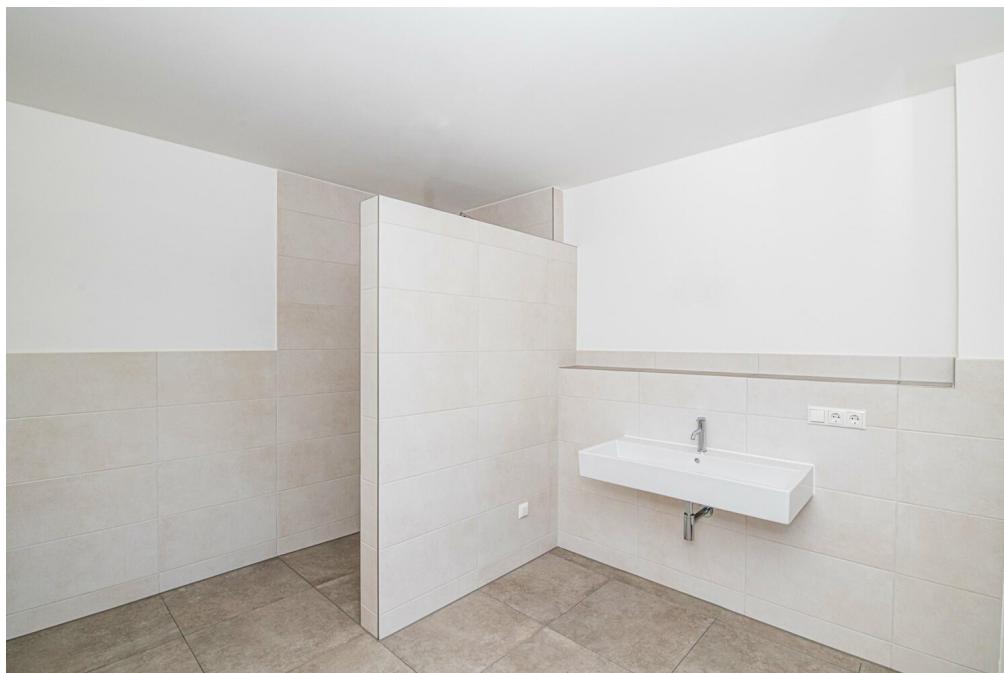
Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## La propiedad



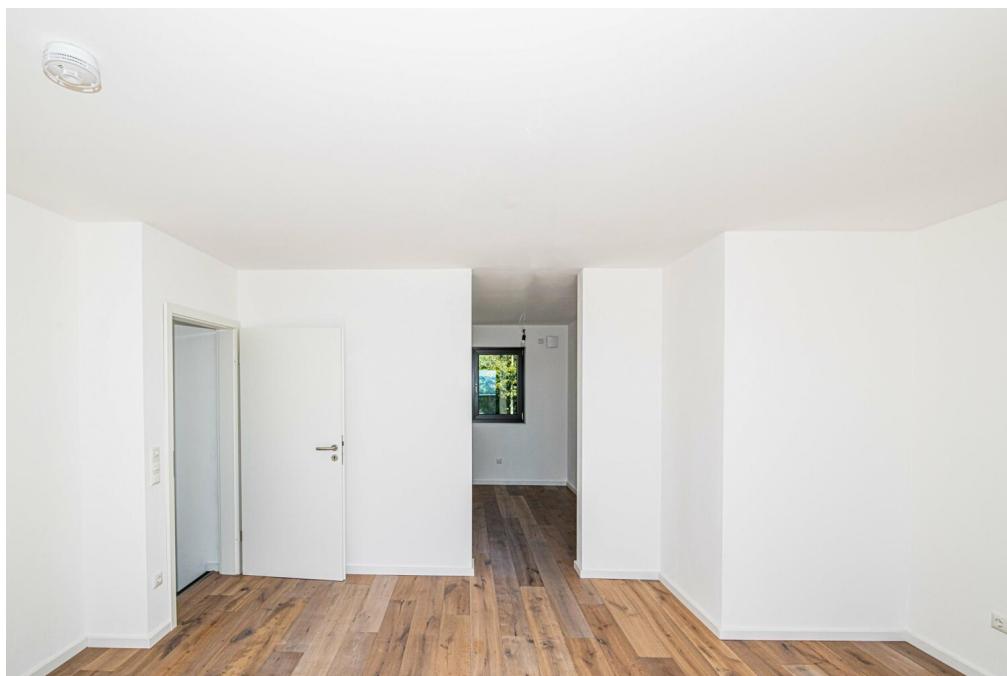
Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## La propiedad



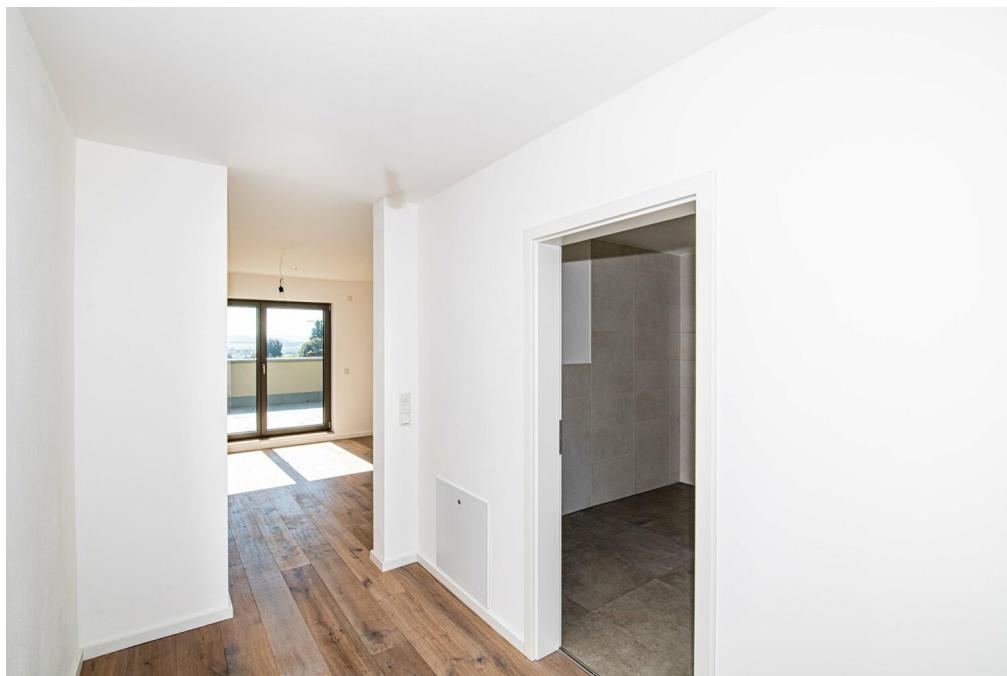
Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## La propiedad



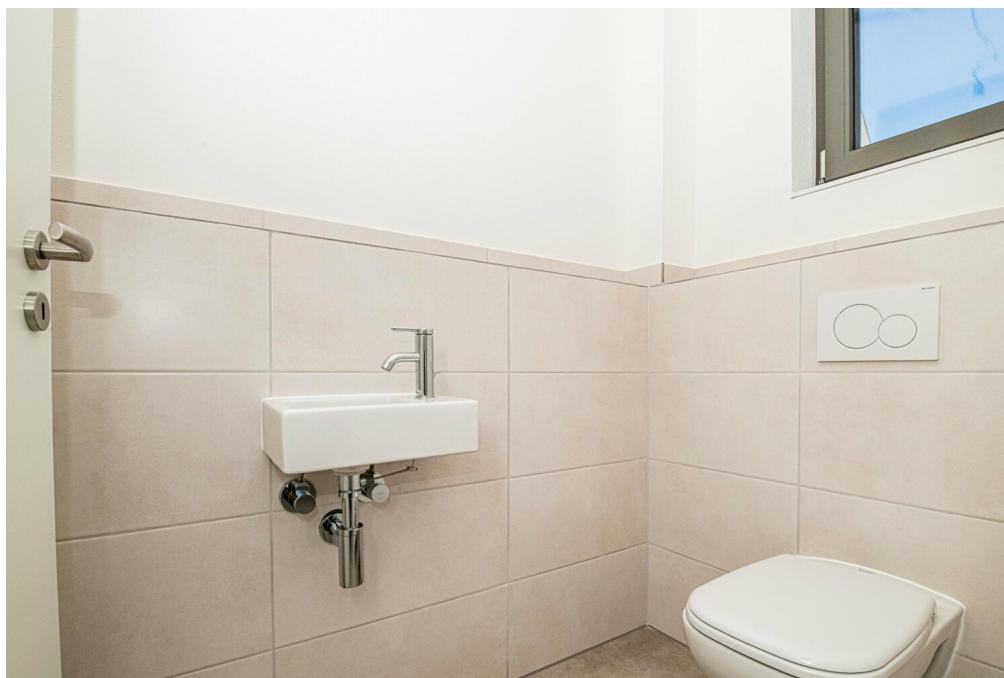
Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## La propiedad



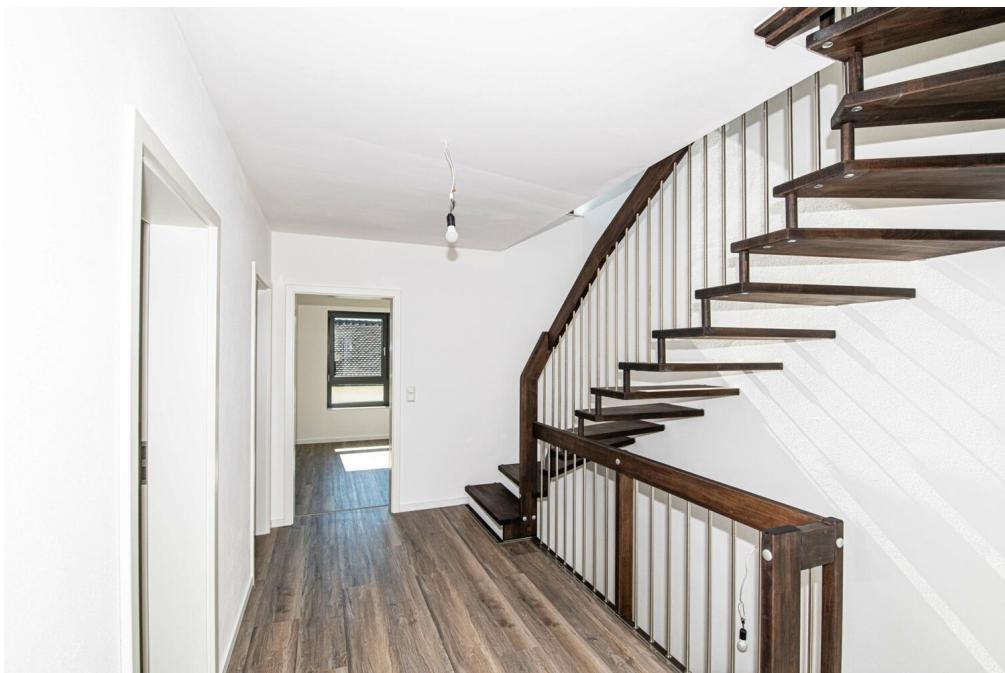
Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## La propiedad



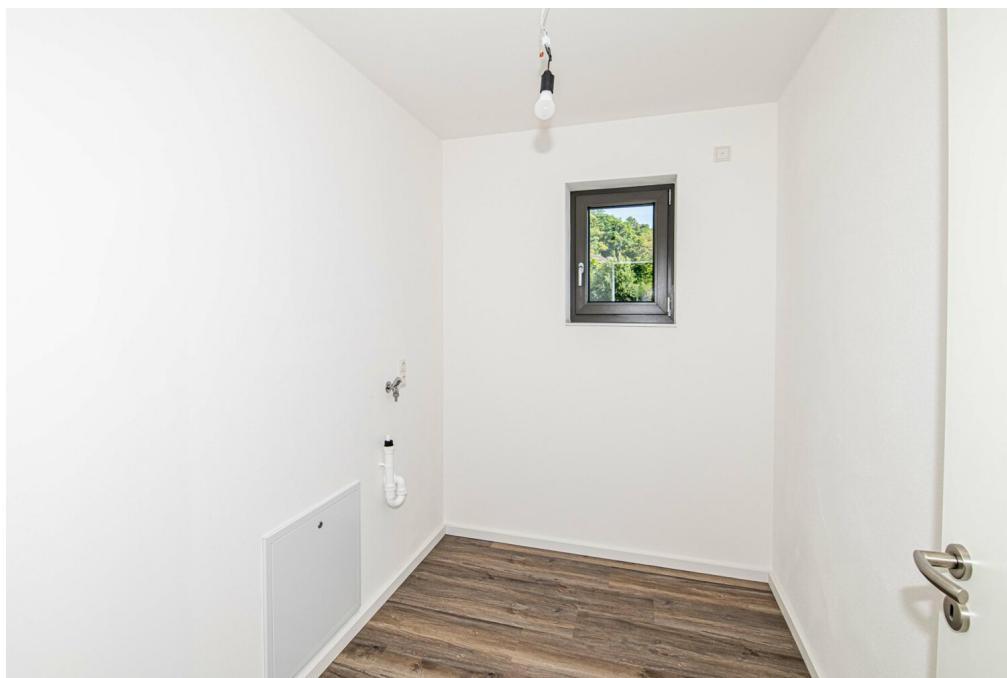
Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## Una primera impresión

Esta moderna casa adosada, construida en 2025, es una vivienda a estrenar con acabados de alta calidad. Con aproximadamente 158,03 m<sup>2</sup> de superficie habitable en una parcela de unos 211,7 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece un amplio espacio que se adapta a las preferencias individuales. La casa está totalmente terminada y lista para entrar a vivir, ideal para un nuevo hogar. Al entrar, el vestíbulo, cuidadosamente diseñado, ofrece amplio espacio para abrigos y zapatos. El aseo de invitados contiguo garantiza la comodidad al recibir visitas. La luminosa y diáfana zona de salón, comedor y cocina en la planta baja es de generosas proporciones. Aquí, el comedor, la cocina y la sala de estar se integran a la perfección con acceso directo a la terraza. Un práctico trastero se encuentra junto a este espacio, ofreciendo espacio adicional para guardar objetos de uso diario. La despensa junto a la cocina complementa a la perfección la funcional distribución. En la primera planta, se encuentran dos dormitorios infantiles bien proporcionados, con diversas opciones de mobiliario. También se encuentran en esta planta un moderno baño infantil y un lavadero independiente. Esta última permite distancias cortas entre el lavado, el secado y el almacenamiento. Los baños están modernamente equipados y ofrecen un ambiente contemporáneo y acogedor. La segunda planta está reservada para la espaciosa suite principal: un amplio dormitorio con vestidor y acceso a un balcón privado ofrece privacidad y un refugio. El cómodo baño principal completa esta zona. En el sótano, hay un lavadero y un trastero independiente. Ya sea para almacenamiento, ocio o fitness, aquí se pueden satisfacer las necesidades individuales. Se ha puesto especial énfasis en la alta calidad de los acabados. La propiedad cuenta con calefacción por suelo radiante eficiente, que proporciona una agradable calidez en todas las zonas de estar. La casa incluye un garaje individual en el sótano, que ofrece un aparcamiento seguro y resistente a la intemperie para su vehículo. Las zonas exteriores están diseñadas para facilitar el mantenimiento y ofrecen la posibilidad de crear sus propias ideas de diseño. La ubicación de esta casa adosada combina las ventajas de un entorno familiar con una buena infraestructura. Tiendas, colegios y zonas de ocio están cerca y son fácilmente accesibles. Esta propiedad combina una distribución bien pensada, tecnología moderna y un confort contemporáneo. Consiga las ventajas de esta casa durante una visita y descubra las posibilidades para su nuevo hogar. Esperamos su consulta y estaremos encantados de proporcionarle más información.

Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## 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 Stadtnname 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 Bierstor, 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: 25201104 - 93413 Cham

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 18.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25201104 - 93413 Cham

## 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](mailto:cham@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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