

Cham

Moderna casa adosada con terraza y balcón: una vida elegante en tres niveles

Número de propiedad: 25201100



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 780.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 141,04 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 136 m²

Número de propiedad: 25201100 - 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: 25201100 - 93413 Cham

De un vistazo

Número de propiedad	25201100
Superficie habitable	ca. 141,04 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2025
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	780.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
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

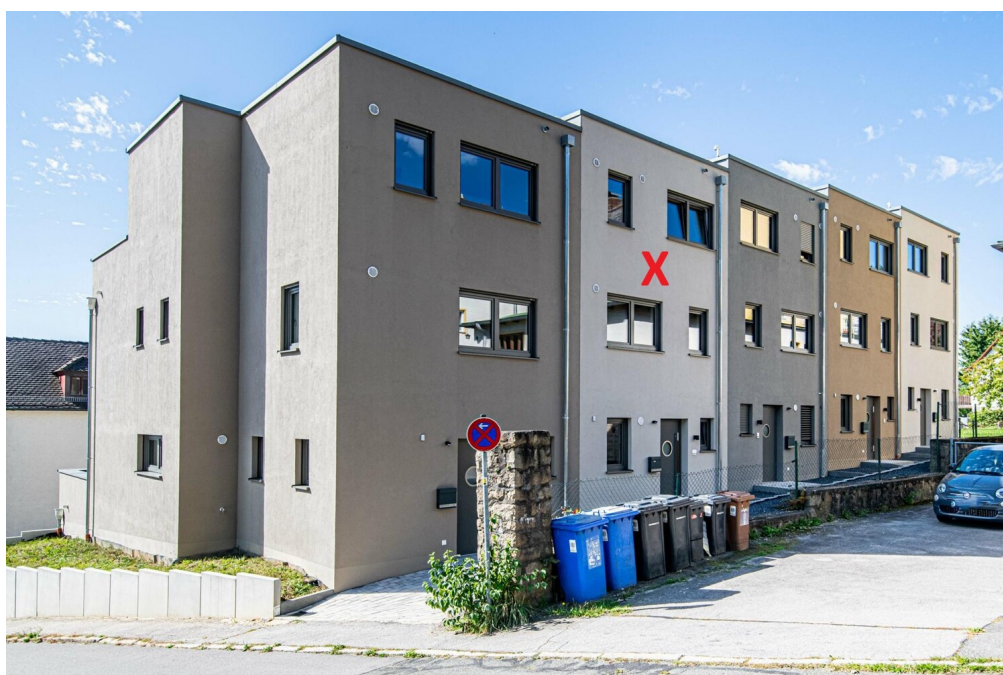
Número de propiedad: 25201100 - 93413 Cham

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/m²a
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: 25201100 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201100 - 93413 Cham

Una primera impresión

Esta atractiva casa adosada, finalizada en 2025, impresiona por su arquitectura moderna, acabados de alta calidad y una distribución ideal para familias. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 141,04 m² en una parcela de aproximadamente 136,4 m², la casa ofrece amplio espacio para las necesidades individuales y un estilo de vida contemporáneo en una vivienda a estrenar. El sótano incluye un lavadero independiente, un amplio trastero y un garaje privado, lo que facilita el aparcamiento diario y permite disfrutar de la tranquilidad del clima. La calefacción por suelo radiante sostenible garantiza temperaturas agradables y un consumo energético eficiente en toda la casa. La planta baja da la bienvenida a residentes e invitados con un vestíbulo que también sirve como guardarropa. El aseo de invitados contiguo se integra armoniosamente con el diseño general. La moderna cocina abierta está conectada directamente con el amplio salón-comedor, lo que facilita cocinar y socializar en grupo. Grandes ventanales inundan los espacios de estar con luz natural y crean un ambiente acogedor en la terraza contigua, ideal para comer o relajarse al aire libre. En la primera planta, dos luminosos dormitorios infantiles se complementan con un baño infantil independiente. Las familias encontrarán aquí las condiciones ideales para una convivencia armoniosa. Un lavadero adicional ofrece prácticas opciones de almacenamiento y organización para el día a día. La segunda planta está reservada para el retiro privado de los padres. Además de un cómodo dormitorio, hay un vestidor y un espacioso baño principal con grifería moderna. El balcón junto al dormitorio ofrece momentos de tranquilidad al aire libre y amplía agradablemente la privacidad. La ubicación cuenta con excelente acceso a infraestructura, oportunidades recreativas y un vecindario agradable, lo que proporciona un entorno atractivo tanto para familias como para parejas. La proximidad a colegios, comercios y zonas verdes garantiza una alta calidad de vida. La propiedad está alquilada desde el 1 de septiembre de 2025, lo que le permite, como comprador, beneficiarse de una rentabilidad inmediata. La arquitectura moderna, combinada con las características de alta calidad y las zonas de estar claramente definidas, crea las condiciones ideales para una vivienda a largo plazo. Le invitamos a concertar una visita y a descubrir las ventajas de esta excepcional propiedad.

Número de propiedad: 25201100 - 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 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 Kötzing: 18 km
- Roding: 14 km (B85)
- Straubing: 44km (B20)
- Regensburg: 62 km (B85, B16)

Número de propiedad: 25201100 - 93413 Cham

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 18.80 kwh/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25201100 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com