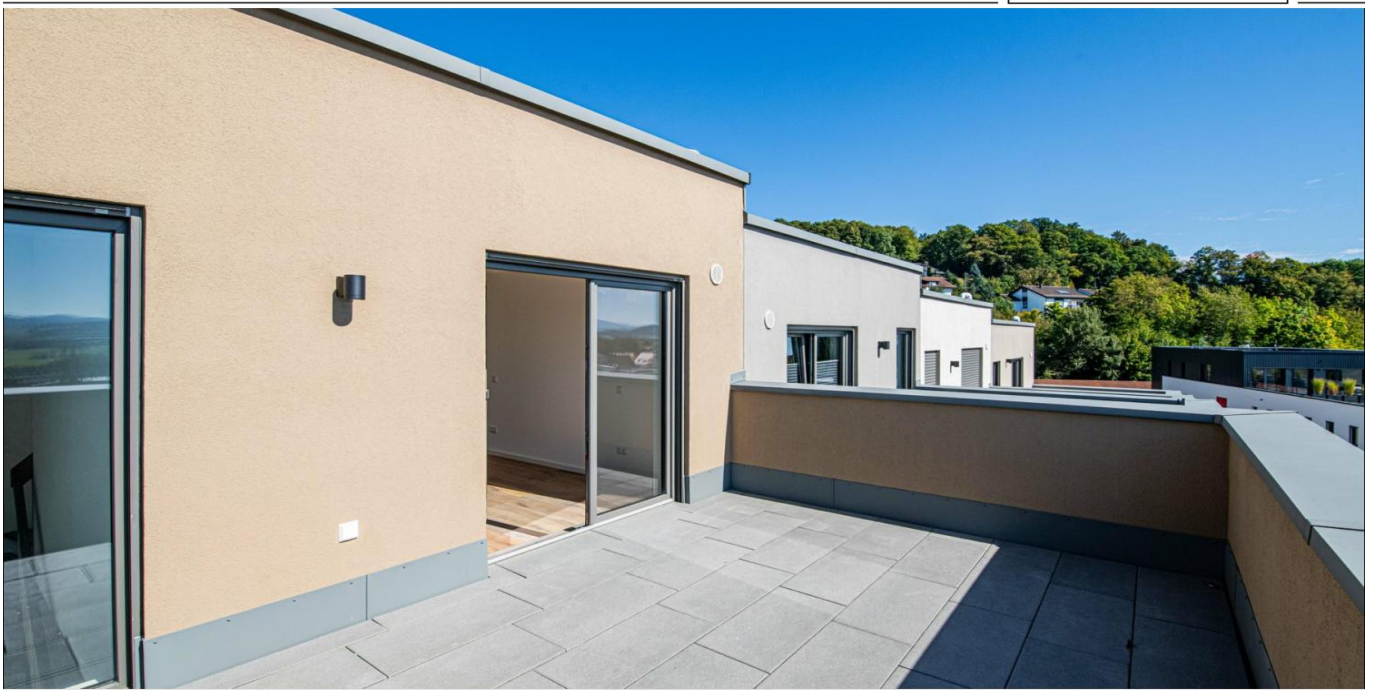


Cham

Moderna casa adosada con un ambiente familiar.

Número de propiedad: 25201102



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: 25201102 - 93413 Cham

- 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: 25201102 - 93413 Cham

De un vistazo

Número de propiedad	25201102
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: 25201102 - 93413 Cham

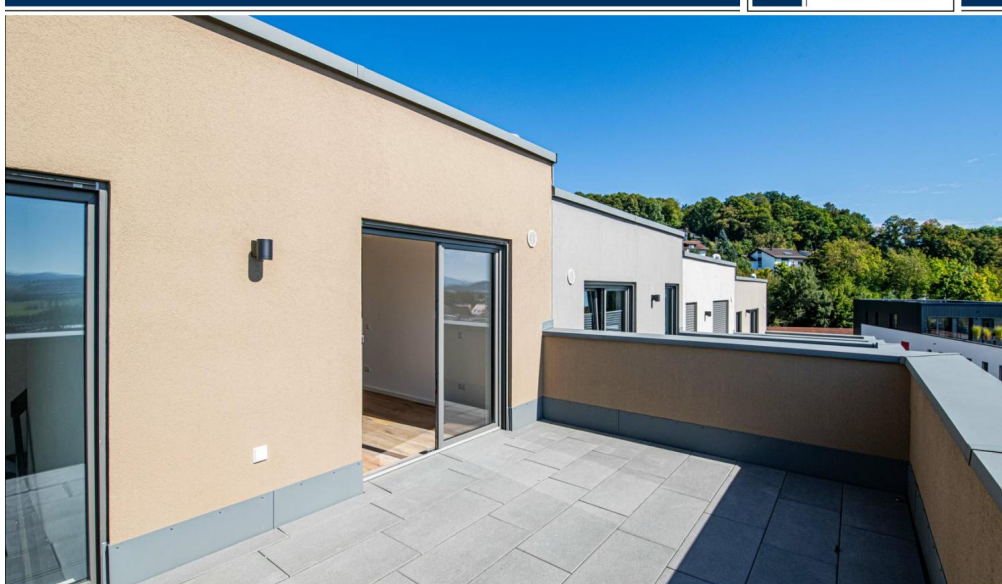
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	23.01.2035
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	18.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

La propiedad



www.von-poll.com



Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

La propiedad



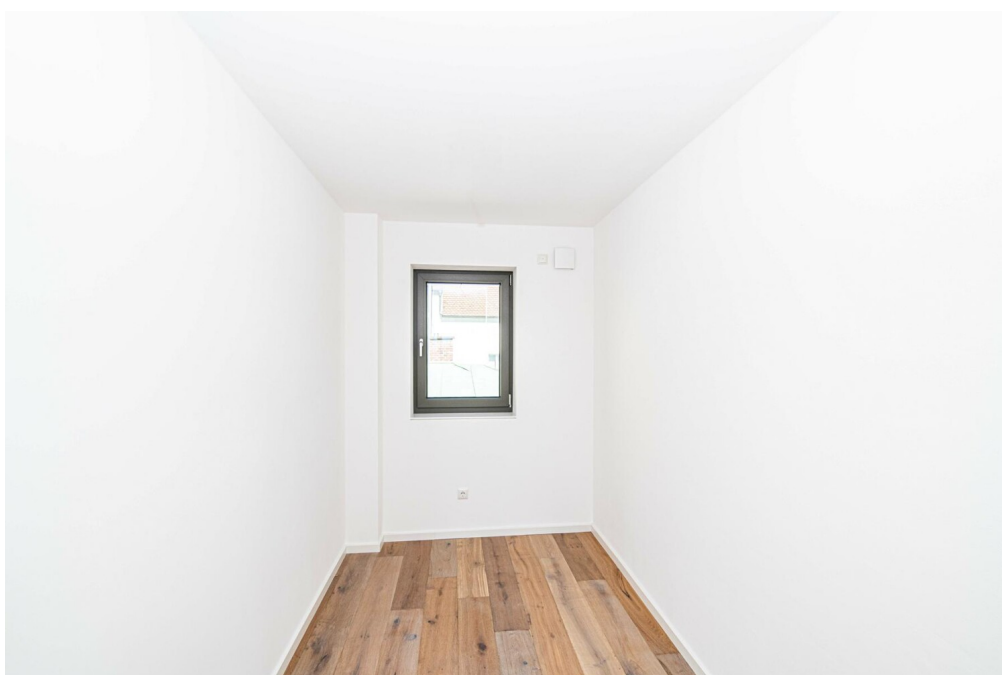
Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

La propiedad



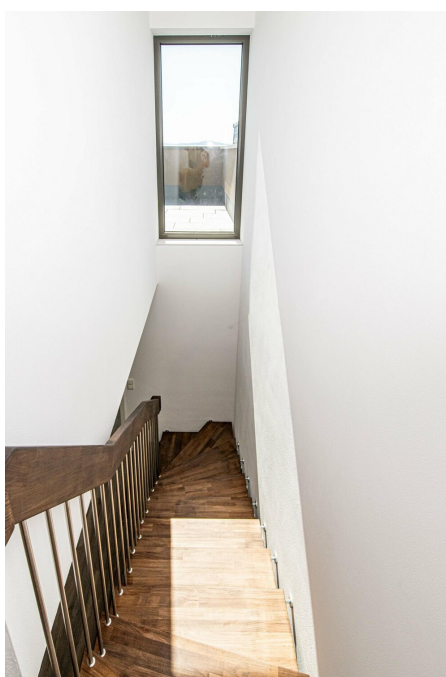
Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

La propiedad



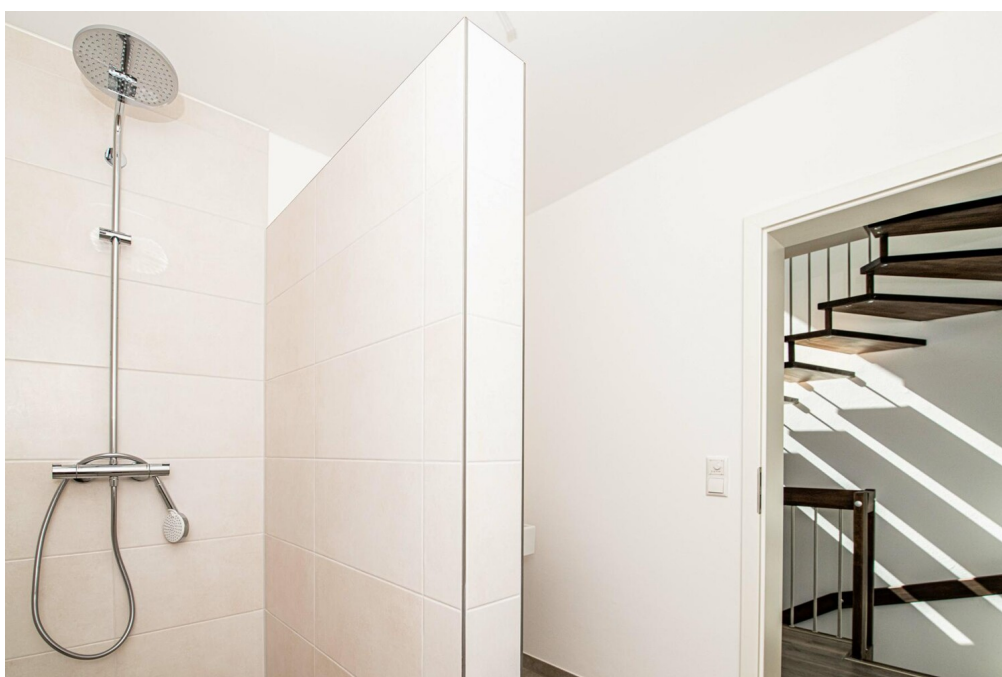
Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

La propiedad



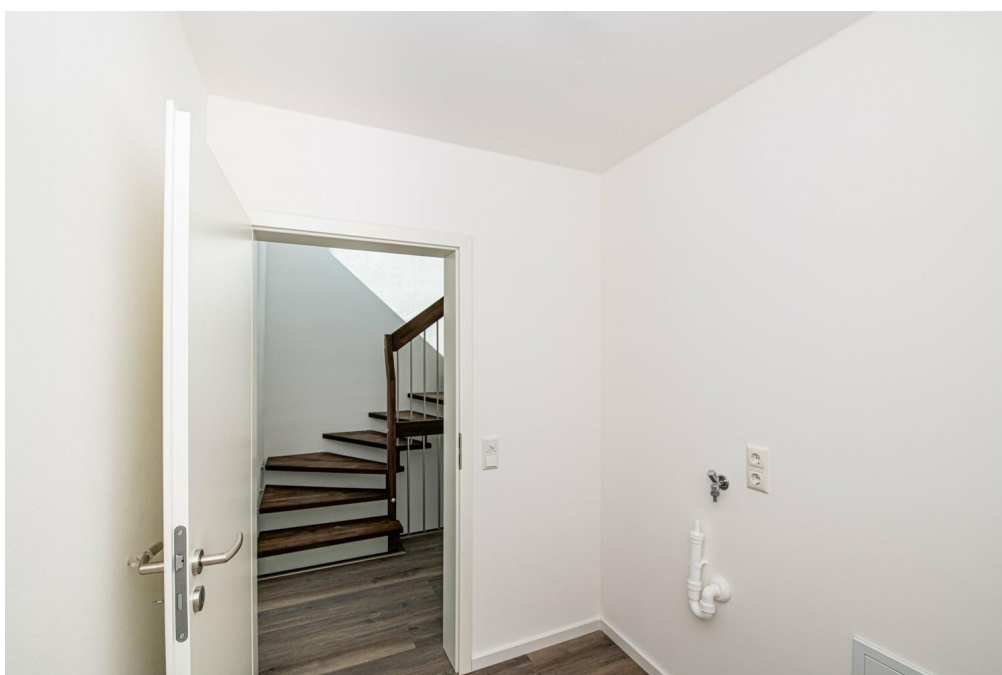
Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

La propiedad



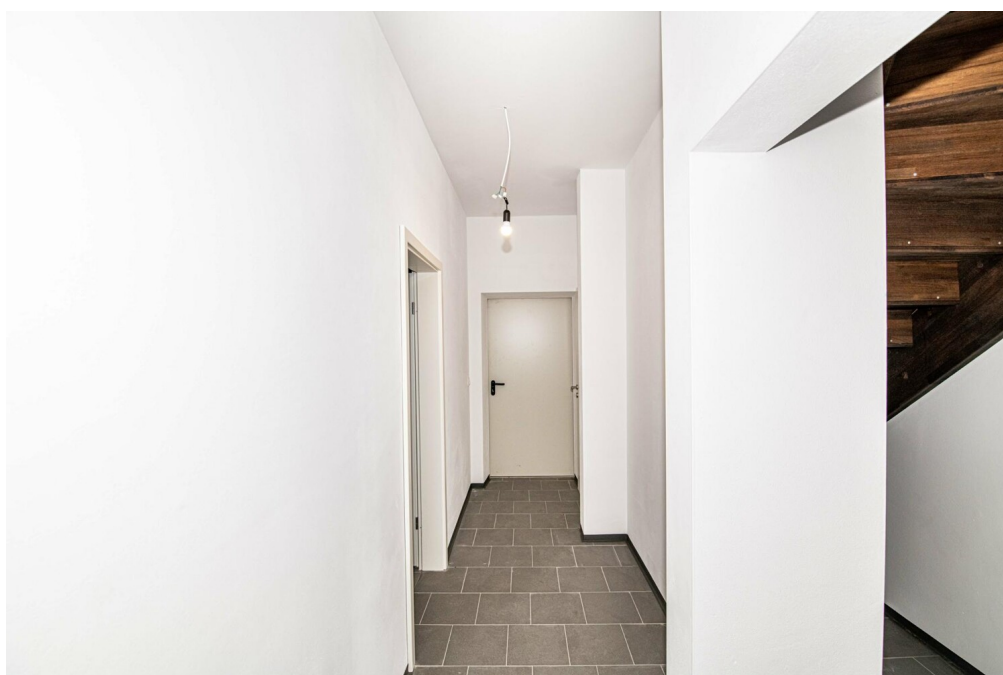
Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar: una moderna casa adosada que combina el máximo confort con una distribución impecable. La propiedad impresiona por sus líneas limpias y su construcción de alta calidad. Con aproximadamente 141,04 m² de espacio habitable en una parcela compacta de aproximadamente 136,4 m², la casa es ideal para familias, parejas o propietarios exigentes que valoran la calidad y la funcionalidad. Finalizada en 2025, esta casa es completamente nueva. Se beneficiará de los más modernos estándares de eficiencia energética y características premium que garantizan un ambiente agradable. La eficiente calefacción por suelo radiante garantiza una calidez constante y un ambiente confortable en todas las estancias. El sótano ofrece un práctico lavadero y un amplio trastero, con amplio espacio para guardar cosas o para sus aficiones. Sus vehículos también estarán bien protegidos: incluye un garaje privado. La planta baja le da la bienvenida con un recibidor y un aseo, que conducen directamente al amplio salón-comedor. La cocina americana ofrece las condiciones ideales para cocinar juntos y disfrutar de agradables veladas. Desde el salón, se accede directamente a la terraza privada, perfecta para relajarse al aire libre. Un aseo de invitados completa la distribución en esta planta y aumenta la comodidad. En la primera planta, se encuentran dos luminosos dormitorios infantiles, que ofrecen posibilidades de diseño personalizadas. El baño infantil independiente garantiza flexibilidad en el día a día familiar. Un lavadero ofrece amplio espacio de almacenamiento y mantiene el orden. La segunda planta está diseñada como una exclusiva suite principal. Aquí encontrará un amplio dormitorio con vestidor contiguo y acceso a un baño privado en suite. Los modernos sanitarios garantizan comodidad y privacidad. Desde aquí, también se accede a un balcón, un encantador refugio. La ubicación de la propiedad ofrece una combinación equilibrada de vida urbana y espacio privado. Tiendas, guarderías, colegios y transporte público están a poca distancia. Si busca una casa moderna y estable con acabados de alta gama, acogedora y funcional, esta casa adosada podría ser justo lo que busca. No dude en concertar una visita; estaremos encantados de presentársela en persona.

Número de propiedad: 25201102 - 93413 Cham

Detalles de los servicios

Kellergeschoss

- 1 Garage
- Technikraum
- Kellerraum

Erdgeschoss

- Windfang/Garderobe
- Gäste-WC
- Küche
- Essen/Wohnen
- Terrasse

1.Obergeschoss

- 2 Kinderzimmer
- Kinderbad
- Hauswirtschaftsraum

2.Obergeschoss

- Schlafzimmer
- Ankleide
- Elternbad
- Balkon

Número de propiedad: 25201102 - 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: 25201102 - 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: 25201102 - 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