

Cham

Bienvenido a tu nuevo hogar

Número de propiedad: 25201103



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 799.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 141,61 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 246 m²

Número de propiedad: 25201103 - 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: 25201103 - 93413 Cham

De un vistazo

Número de propiedad	25201103
Superficie habitable	ca. 141,61 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2024
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: 25201103 - 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: 25201103 - 93413 Cham

La propiedad



www.von-poll.com



Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

La propiedad



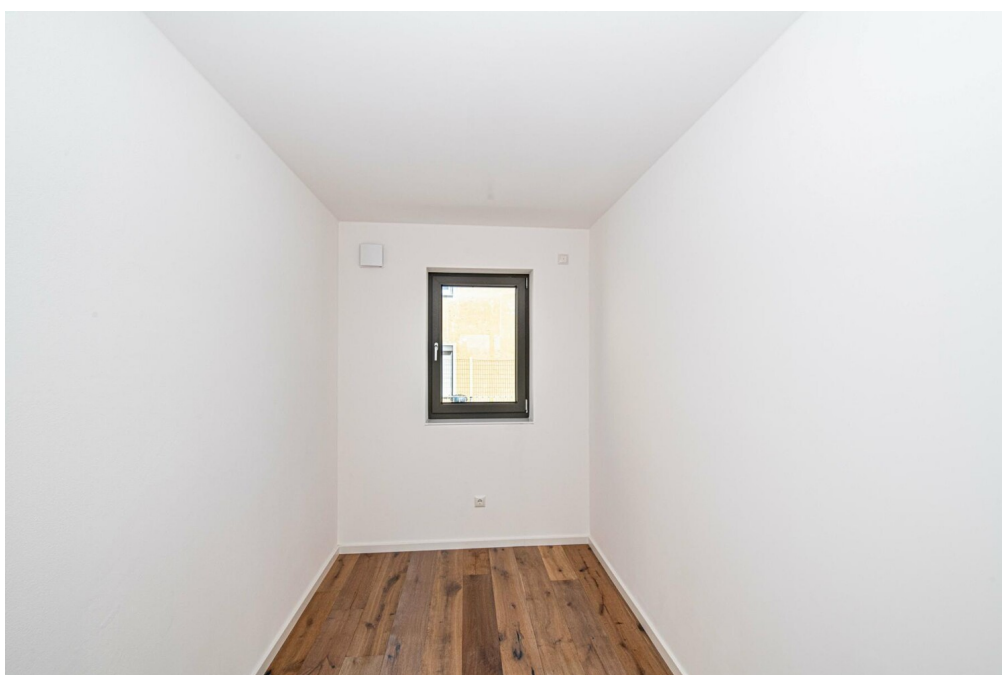
Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

La propiedad



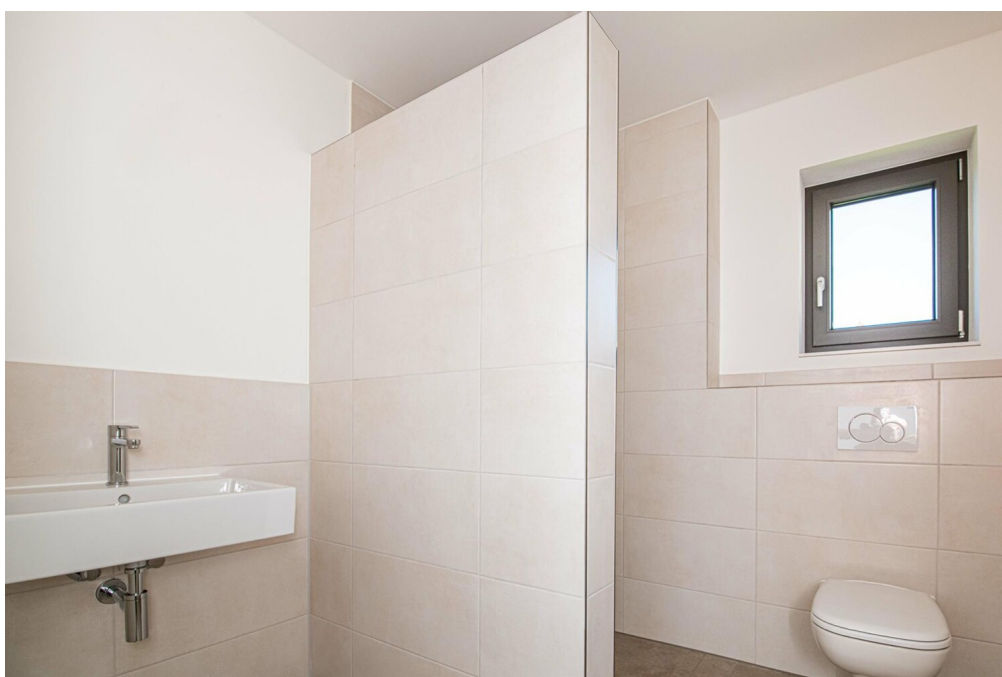
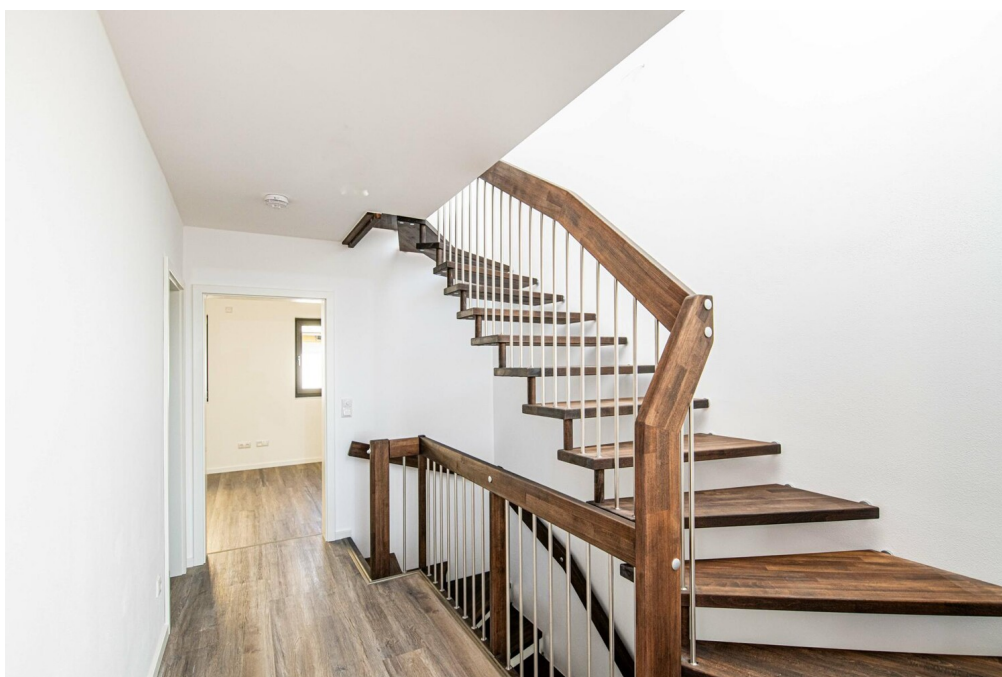
Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

La propiedad



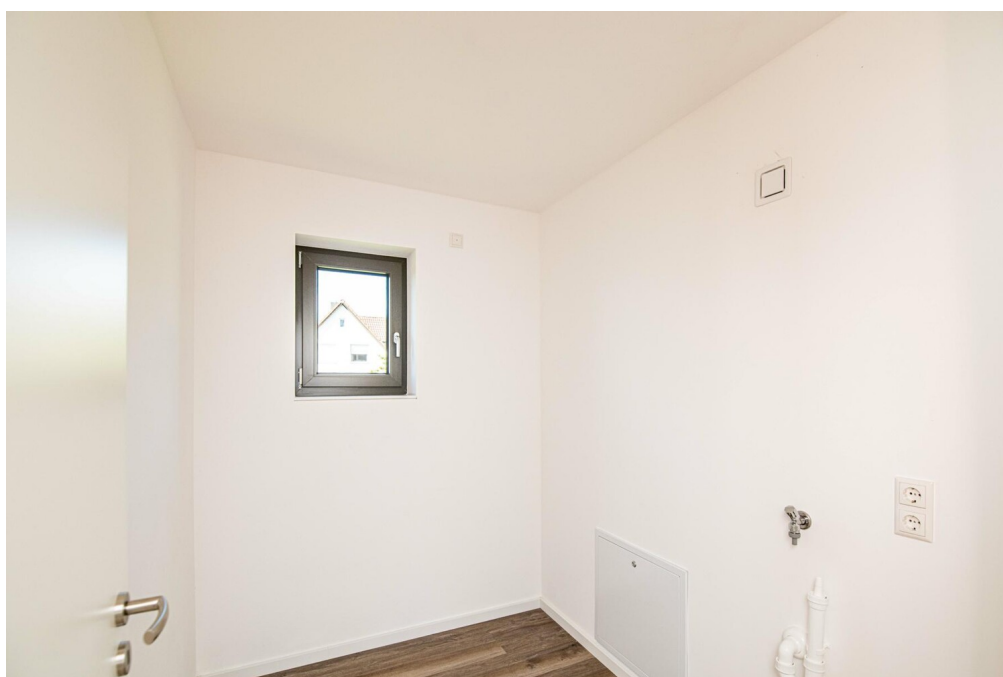
Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

La propiedad



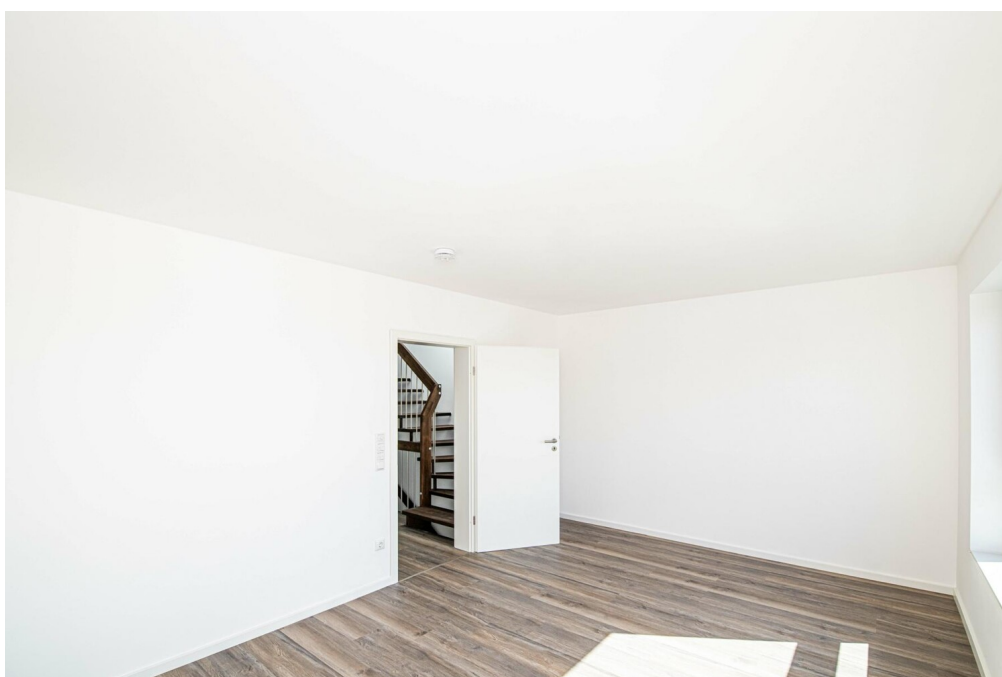
Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

La propiedad



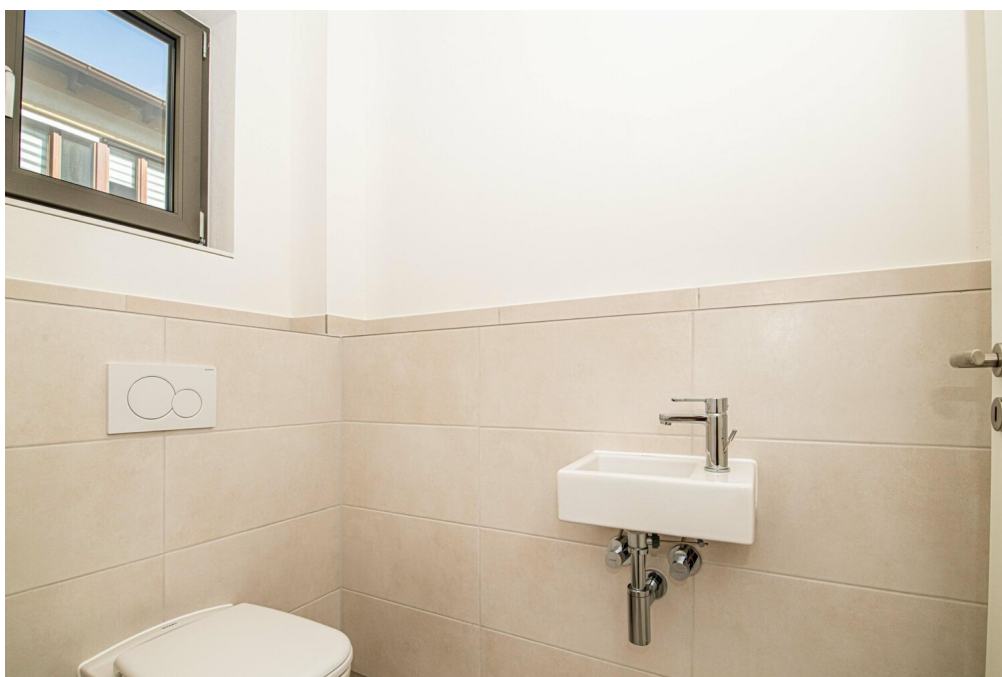
Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

La propiedad



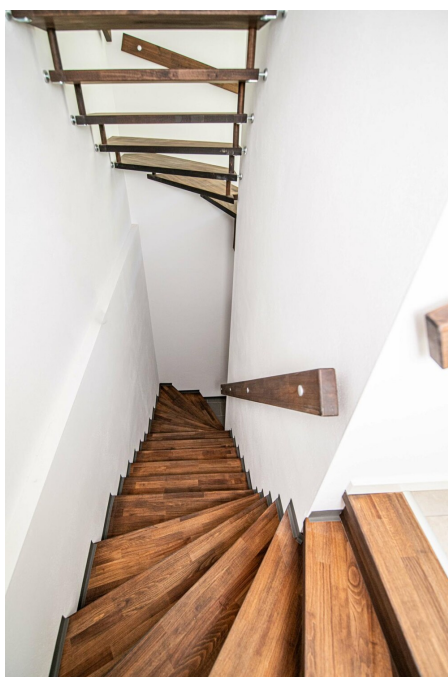
Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

La propiedad



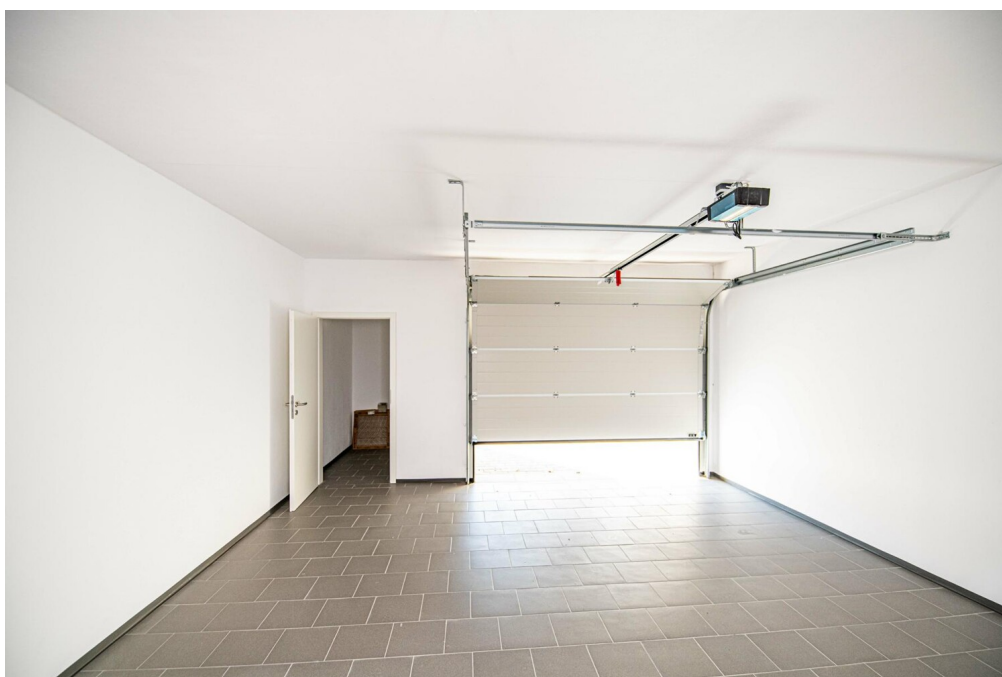
Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

La propiedad



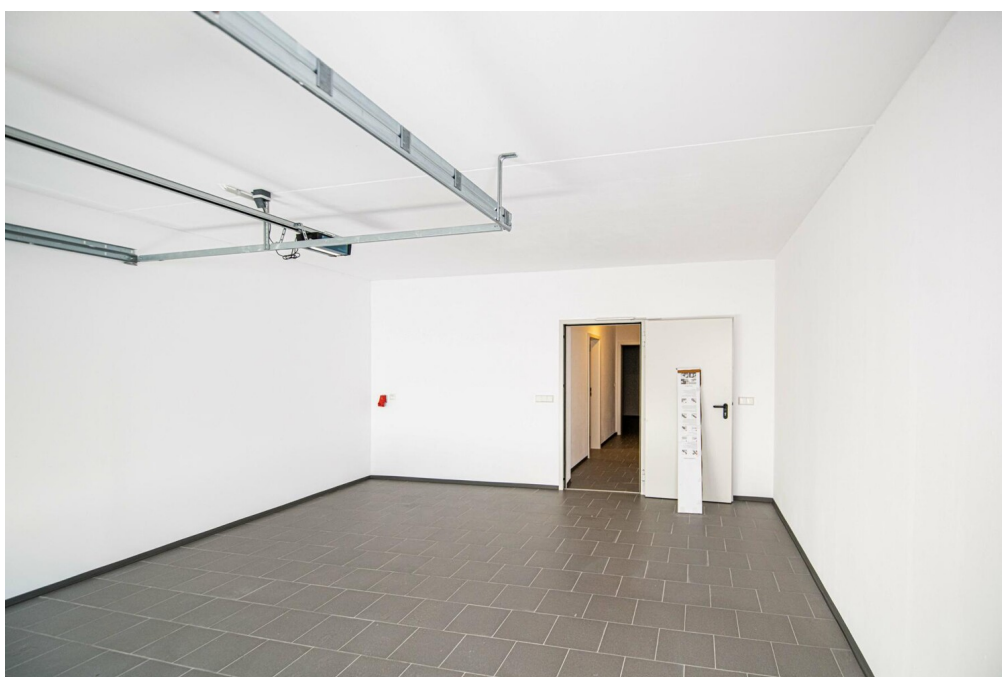
Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar: Esta moderna casa adosada de nueva construcción presume de acabados de alta gama y combina una distribución impecable con comodidades contemporáneas. Finalizada en 2024, la casa se asienta sobre una parcela de aproximadamente 246 m². Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 150 m², esta propiedad es ideal para familias, parejas o personas exigentes que aprecian la calidad y la atención al detalle. El corazón de la casa es la zona de estar, comedor y cocina de planta abierta, que, gracias a sus grandes ventanales de triple acristalamiento, crea un ambiente luminoso y acogedor. La calefacción por suelo radiante de alta calidad garantiza un clima agradable en toda la casa. Una elegante escalera de madera conduce tanto a la planta baja como a la planta superior, donde se encuentra el rincón privado. La vivienda consta de cuatro estancias, incluyendo tres dormitorios y dos baños con luz natural. La suite principal impresiona por su cuidado diseño, con vestidor independiente, baño en suite y acceso a una amplia terraza. Esta propiedad ofrece espacio para momentos de relax al aire libre y amplía considerablemente la zona de estar privada. Dos dormitorios bien proporcionados y un baño infantil independiente están disponibles para los niños, lo que fomenta la independencia y la comodidad. Un moderno aseo de invitados también se encuentra en la planta baja. El sótano, completamente terminado, ofrece múltiples posibilidades: ya sea como lavadero, trastero o para uso individual, dispone de amplio espacio. La eficiencia y sostenibilidad del edificio se ven reforzadas por un moderno sistema fotovoltaico de 3,0 kWp y una bomba de calor ecológica. Un sistema de ventilación central contribuye a un clima interior confortable. También incluye un amplio garaje con acceso directo a la casa, lo que ofrece mayor comodidad y seguridad. La sólida construcción, combinada con el excelente estado de la propiedad, garantiza durabilidad, eficiencia energética y bajos costos de servicios públicos. La ubicación de la propiedad ofrece un equilibrio ideal entre infraestructura urbana y fácil acceso a tiendas, colegios y actividades de ocio. Numerosas zonas verdes en los alrededores invitan a pasear o practicar deporte, lo que mejora aún más la alta calidad de vida que ofrece esta propiedad. Con esta casa, adquirirá una propiedad que cumple con los estándares de vida modernos y ofrece numerosos extras. Compruébelo usted mismo durante una visita. Esperamos su respuesta y estaremos encantados de responder a cualquier pregunta. Si lo solicita, también puede visitar esta propiedad con antelación mediante un recorrido panorámico de 360 grados, ¡todo desde la comodidad de su hogar!

Número de propiedad: 25201103 - 93413 Cham

Detalles de los servicios

- Elternbereich mit Ankleide und Elternbad und großer Terrasse
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 2 Kinderzimmer mit Kinderbad
- 3-fach verglaste Fenster
- Wohnen/Essen/Küche
- komplett unterkellert
- PV-Anlage 3,0 KWP
- edle Holztreppe
- Lüftungsanlage
- Wärmepumpe
- große Garage
- Gäste WC

Número de propiedad: 25201103 - 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: 25201103 - 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: 25201103 - 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