

Cham / Hof

Propiedad versátil en una ubicación privilegiada para familias o inversores.

Número de propiedad: 25201107



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 244 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.259 m²

Número de propiedad: 25201107 - 93413 Cham / Hof

- 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: 25201107 - 93413 Cham / Hof

De un vistazo

Número de propiedad	25201107
Superficie habitable	ca. 244 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1983
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	549.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25201107 - 93413 Cham / Hof

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	08.10.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	105.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La propiedad



www.von-poll.com



Número de propiedad: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La propiedad



Número de propiedad: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La propiedad



Número de propiedad: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La propiedad



Número de propiedad: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La propiedad



Número de propiedad: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La propiedad



Número de propiedad: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La propiedad



Número de propiedad: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La propiedad



Número de propiedad: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La propiedad



Número de propiedad: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La propiedad



Número de propiedad: 25201107 - 93413 Cham / Hof

Una primera impresión

Esta espaciosa casa multifamiliar, ocupada por primera vez en 1983, ofrece aproximadamente 244 m² de espacio habitable distribuidos en tres apartamentos independientes. La propiedad se asienta sobre una generosa parcela de aproximadamente 4259 m², de los cuales la casa ocupa aproximadamente 1900 m². Los 2360 m² adyacentes están actualmente designados como terreno agrícola; sin embargo, es muy posible que esta zona se recalifique como terreno edificable en los próximos años. Su conveniente ubicación en el distrito de Cham garantiza un fácil acceso a la infraestructura de la región y la hace igualmente atractiva tanto para propietarios como para quienes buscan una combinación de alquiler parcial y ocupación propia. Además, la propiedad también es interesante para inversores que buscan una inversión rentable. La planta baja cuenta con un apartamento de tres habitaciones bien diseñado con una sala de estar, cocina y comedor de planta abierta de casi 49 m². Además, cuenta con dos dormitorios, un trastero y un baño con aseo. Se accede a través de una entrada privada a la escalera, que también conduce directamente al garaje individual. Una terraza cubierta orientada al sur ofrece acceso directo al jardín adyacente. El segundo apartamento de tres habitaciones en la planta superior tiene una entrada independiente desde el lado norte, accesible desde la escalera compartida. Este apartamento también cuenta con una espaciosa sala de estar, cocina y comedor de planta abierta (aprox. 49 m²) que permite un concepto de vida contemporáneo, así como dos dormitorios de generosas dimensiones. Un baño, un aseo, un práctico trastero y un amplio balcón con orientación sur y oeste completan esta planta. Esta unidad, anteriormente ocupada por el propietario, cuenta con acabados de alta calidad y se encuentra en excelentes condiciones. El ático está actualmente sin terminar, lo que ofrece un mayor potencial de desarrollo. Encima del garaje, también accesible desde la escalera compartida, hay un apartamento adicional equipado con una práctica cocina y su propio baño con ducha. Esta unidad residencial es ideal para invitados, hijos adultos o para alquilar a estudiantes, etc., y ofrece una sala de estar independiente con privacidad. Dispone de un amplio aparcamiento gracias a un garaje individual y amplias cocheras delante y detrás de la casa. Un cobertizo en la propiedad ofrece espacio adicional para guardar herramientas de jardinería, bicicletas o artículos de temporada. La casa cuenta con un sistema de calefacción central de gasóleo, renovado en 2014. Este sistema se complementa con cuatro paneles solares para la producción de agua caliente, lo que reduce de forma sostenible los costes operativos. Cabe destacar el sistema fotovoltaico, con una capacidad de 28,36 kWp. Este sistema inyecta toda la electricidad generada a la red eléctrica y garantiza una tarifa de inyección hasta al menos finales de 2030. Esta tarifa ronda actualmente los 11.900 € anuales y complementa la atractiva renta neta de

21.540 €. Si usted mismo ocupara la propiedad, estas ganancias podrían deducirse de la amortización de cualquier préstamo que haya solicitado. Las tres unidades están actualmente alquiladas a inquilinos fiables, por lo que resultan atractivas para inversores que valoran una rentabilidad predecible y una generación de energía moderna. Gracias a las diversas posibilidades de uso, también existen numerosas opciones para que la propiedad sea ocupada por sus propietarios, por ejemplo, como vivienda multigeneracional, combinando vida y trabajo bajo un mismo techo, ofreciendo un espacio de descanso o de juego para niños, o amplias actividades de ocio como la autosuficiencia y la cría de animales pequeños. Para respetar la privacidad de los inquilinos, lamentablemente no podemos proporcionar fotos del interior. Estaremos encantados de concertar una visita para que conozca de primera mano la propiedad y su potencial. Para concertar una cita, llámenos al +49 151 23666333. Esperamos su llamada.

Número de propiedad: 25201107 - 93413 Cham / Hof

Detalles de los servicios

- Einbau hochwertiger Kunststofffenster im Jahr 2010
- Ölzentralheizung 2014 erneuert mit 4 Solarmodulen zur Warmwassergewinnung auf dem Dach
- Photovoltaikanlage mit 28,36 kWp; Volleinspeisung mit garantierte Einspeisevergütung bis Ende 2030

Número de propiedad: 25201107 - 93413 Cham / Hof

Todo sobre la ubicación

Die Kreisstadt Cham als Handels-, Schul-, Behörden- und Garnisonsstadt mit rd. 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 Bayerische Wald bietet zahlreiche Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung: Im Sommer zum Wandern und Mountainbiken und im Winter zum Skifahren und Skitourwandern. Über Bundesstraßen ist Cham hervorragend an das Verkehrsnetz angeschlossen und erfüllt alle Bedingungen eines angenehmen Wohnortes.

Seit der Eröffnung des Technologie Campus Cham im Jahr 2010 trägt Cham auch den Titel „Hochschulstadt“. Studieren und Forschen im Bayerischen Wald ist sehr beliebt geworden und mittlerweile stammen die Studierenden aus 30 Nationen, die Einfluss auf das Chamer Stadtbild nehmen.

Cham verbindet harmonisch die alte und die neue Zeit auf engstem Raum.

Entfernungen:

- Bad Kötzing ca. 18 km
- Roding ca. 19 km
- Straubing ca. 45 km
- Regensburg ca. 65 km

Número de propiedad: 25201107 - 93413 Cham / Hof

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 105.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25201107 - 93413 Cham / Hof

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