

Cham

## Casa unifamiliar con jardín bien cuidado, terraza y acceso a agua de pozo.

*Número de propiedad: 25201124*



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

**PRECIO DE COMPRA: 198.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121,55 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 357 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25201124 - 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: 25201124 - 93413 Cham

## De un vistazo

Número de propiedad	25201124
Superficie habitable	ca. 121,55 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1941
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	198.900 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza

Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## Datos energéticos

Fuente de energía	Electricidad	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	21.11.2035	Consumo de energía final	152.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Eléctrica	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## La propiedad



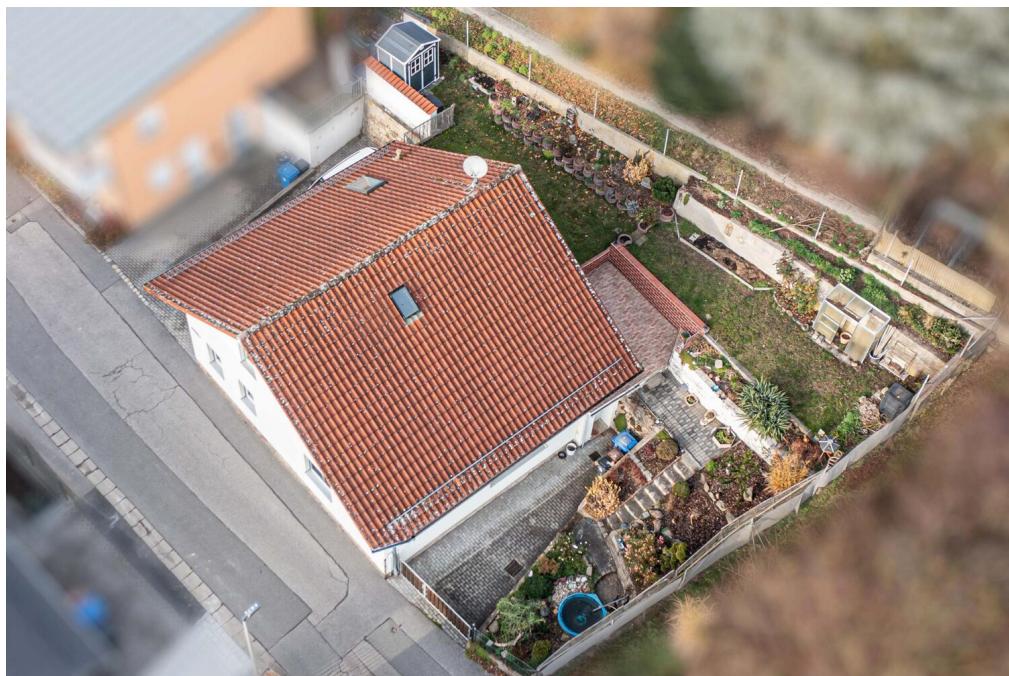
Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## La propiedad



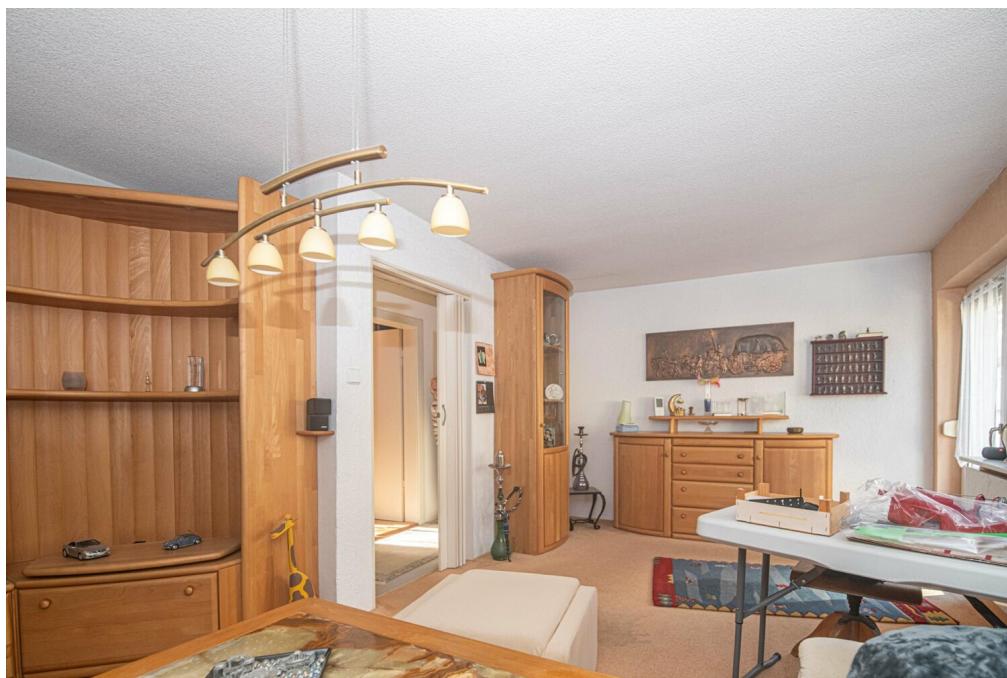
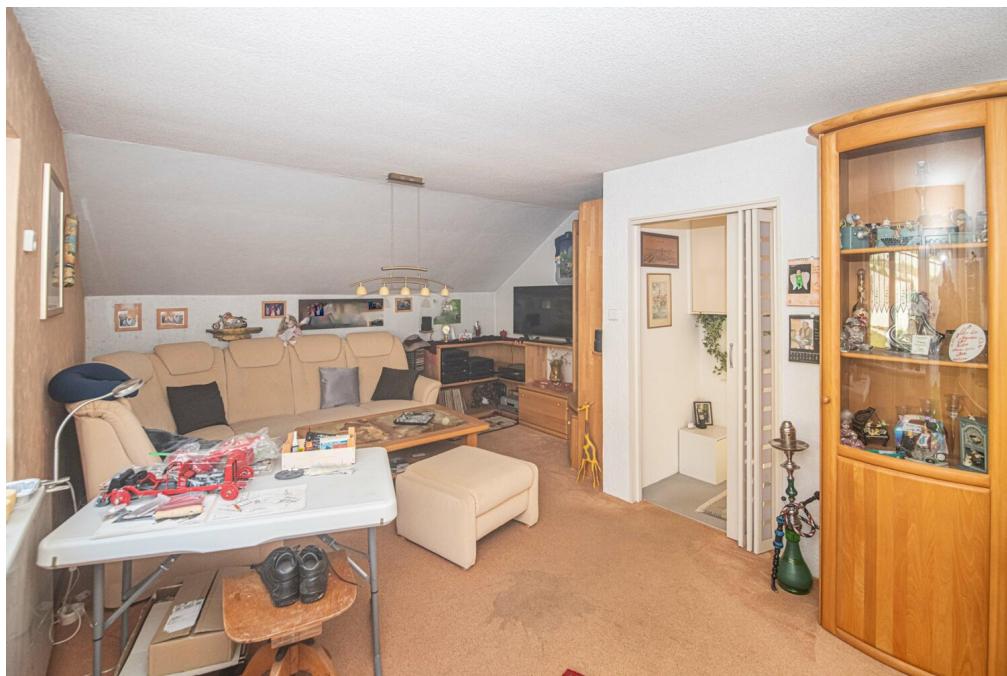
Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## La propiedad



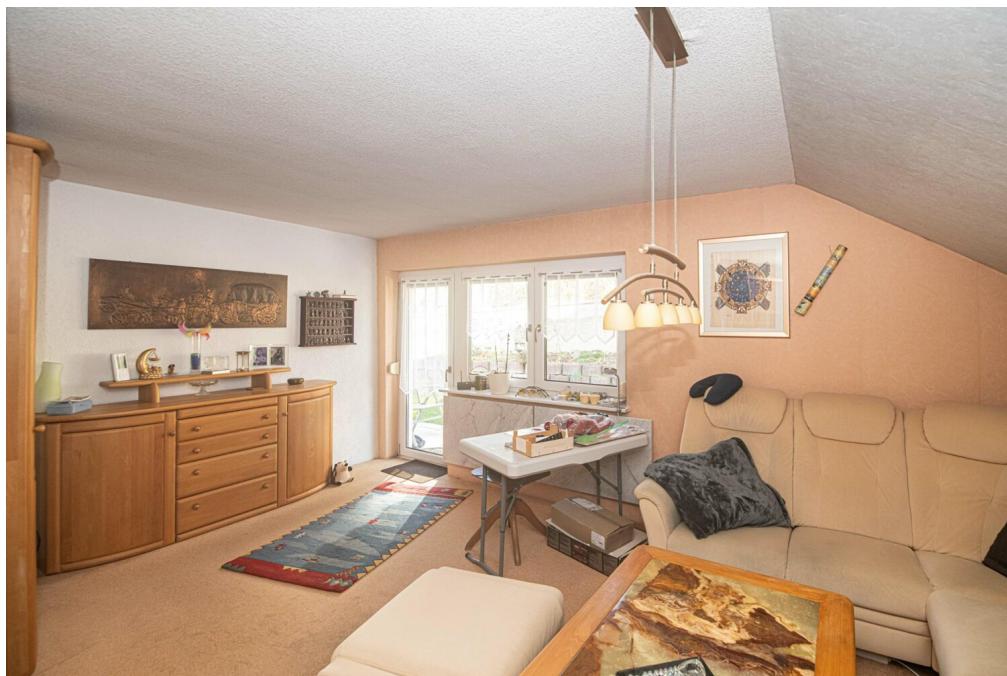
Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida alrededor de 1941 y en perfecto estado, combina el encanto histórico con el confort moderno y es ideal para familias o parejas que valoran la calidad de vida y un amplio espacio. La casa se encuentra en una ubicación tranquila y práctica, con fácil acceso a todos los servicios esenciales. Además, se beneficiará de una excelente infraestructura y un atractivo vecindario. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 121,55 m<sup>2</sup> en una parcela de aproximadamente 357 m<sup>2</sup>, la casa ofrece amplio espacio para la expresión personal. Dispone de un total de cinco habitaciones, incluyendo cuatro confortables dormitorios, ideales como espacio de descanso para padres, hijos o invitados. El baño, de diseño funcional, se modernizó durante las reformas de la década de 1990. Las habitaciones son acogedoras y gozan de abundante luz natural. El recibidor conduce al corazón de la casa: un amplio salón-comedor con acceso a la terraza contigua de la planta superior. Aquí podrá disfrutar de comidas en compañía o relajarse al aire libre. La terraza es ideal para pasar tiempo con familiares y amigos en los días soleados y ofrece una atractiva vista del cuidado jardín. La zona exterior está claramente distribuida y cuidadosamente plantada, garantizando paz y relajación en medio de la vegetación. Un punto a destacar del jardín es el uso de agua de pozo, lo cual resulta ventajoso tanto para el riego como para el cuidado de las plantas. Esto subraya el carácter sostenible y ahorrador de recursos de la propiedad. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones generales, gracias en parte a la renovación integral realizada en la década de 1990. Durante esta renovación, se modernizaron áreas clave, creando una combinación armoniosa de encanto histórico y comodidades contemporáneas. La casa cuenta con un sistema de calefacción eléctrica que permite ajustes individuales y un suministro confiable. Los accesorios y el mobiliario son de alta calidad e impresionan por su funcionalidad y distribución práctica, que se puede adaptar con flexibilidad a sus necesidades. Muchas áreas ofrecen potencial para una mayor personalización, ya sea para un nuevo espacio habitable, una oficina en casa o una sala de ocio. En resumen, esta casa unifamiliar con cinco habitaciones, un jardín bien cuidado, una terraza y un sistema de riego sostenible ofrece un ambiente agradable en una excelente ubicación. Compruebe usted mismo las múltiples posibilidades y concierte una visita. Estaremos encantados de presentarle esta atractiva propiedad en persona. Si lo solicita, también puede visitarla con antelación mediante un recorrido panorámico de 360 grados, ¡todo desde la comodidad de su hogar!

Número de propiedad: 25201124 - 93413 Cham

## Todo sobre la ubicación

Lage und Umfeld dieser Wohnung bieten eine gut entwickelte Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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: 25201124 - 93413 Cham

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 152.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25201124 - 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)