Cham / Windischbergerdorf

Freiraum und Vielfalt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garten

CODE DU BIEN: 25201069

PRIX D'ACHAT: 349.900 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 179 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.520 m^2

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25201069
Surface habitable	ca. 179 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	349.900 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 49 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	19.08.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	135.10 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

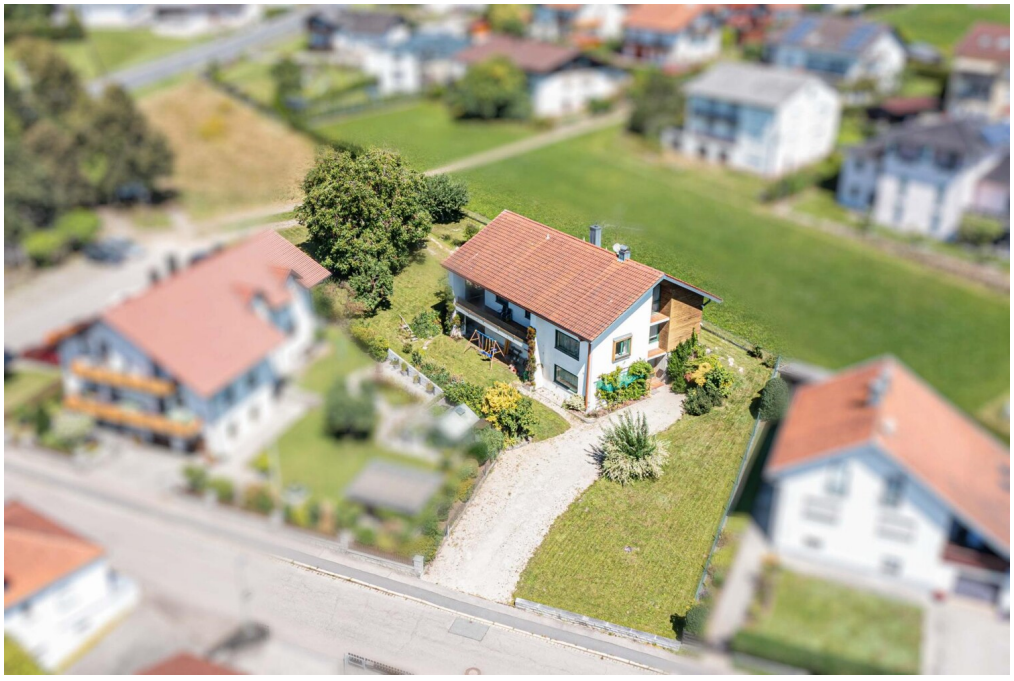
La propriété

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

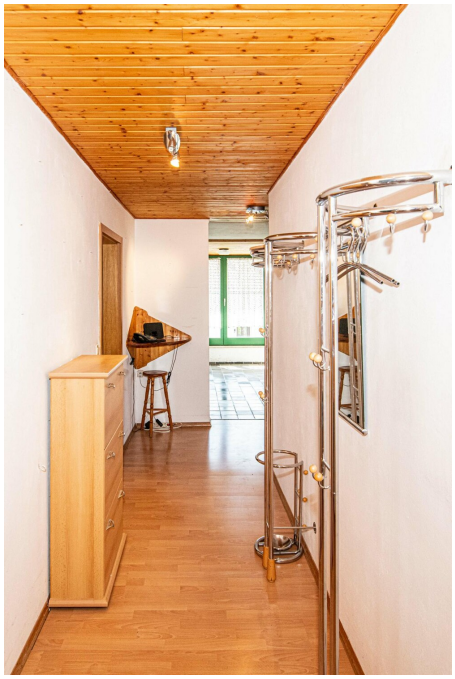
La propriété

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

La propriété

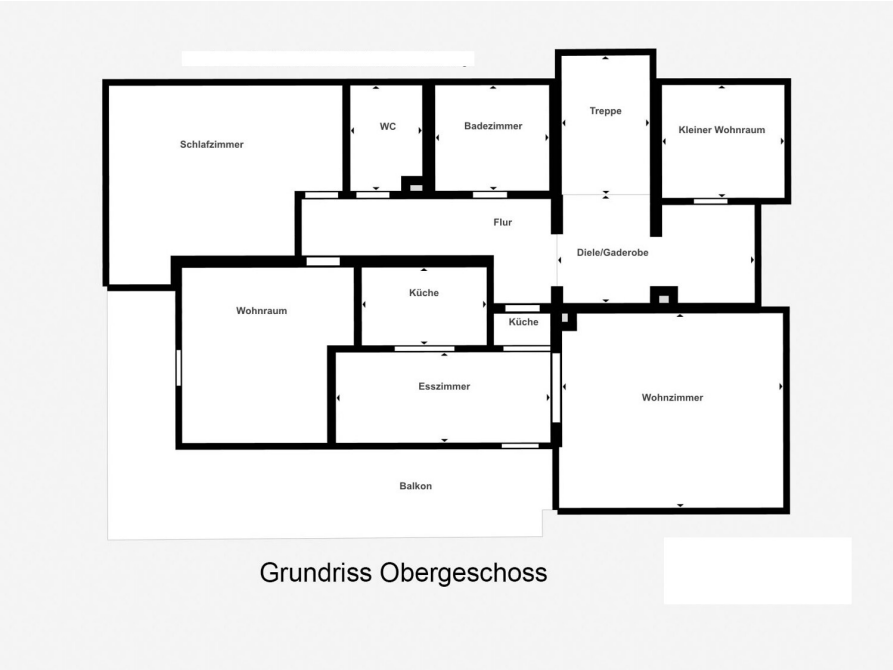
CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

La propriété

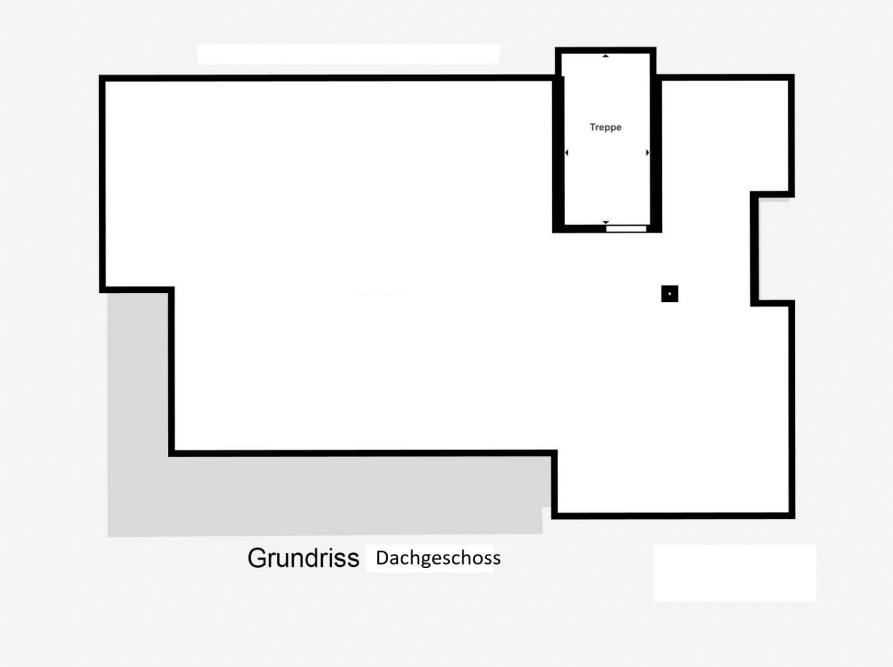
Grundriss Erdgeschoss

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

La propriété



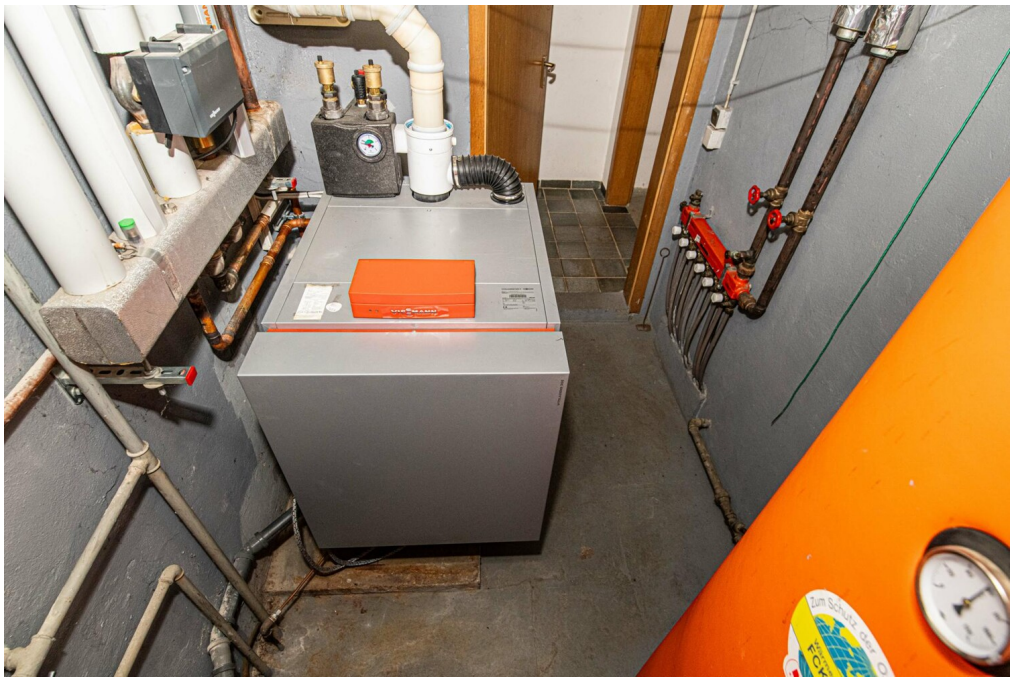
Grundriss Obergeschoss

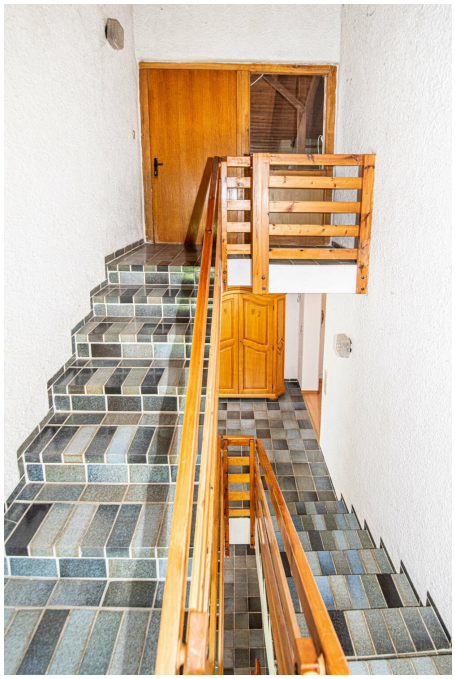


Grundriss Dachgeschoss

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Une première impression

Willkommen zu diesem Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1978 – eine Immobilie, die durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.520 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 179 m², verteilt auf insgesamt sechs Zimmer.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre ruhige Umgebung und die direkte Nähe zu Naturflächen aus. Dennoch sind alle infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel erreichbar. So verbindet diese Immobilie Wohnkomfort mit praktischer Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs.

Das Haus befindet sich in einem guten Zustand. Vier Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder oder Gäste. Die Wohnräume sind durch große Fensterfronten angenehm belichtet und schaffen zu jeder Tageszeit eine angenehme Wohnatmosphäre. Zwei Badezimmer ermöglichen ein komfortables Zusammenleben auch bei größerer Personenanzahl.

Das Herzstück bildet das große Wohnzimmer mit Kaminofen. Der angrenzende Essbereich verbindet auf harmonische Weise das gemeinschaftliche Leben mit privatem Rückzugsraum und bietet den Zugang zum Balkon, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien oder gemütliche Abende mit der Familie eignet. Die Küche hat genügend Platz für moderne Einbauten und verfügt über einen direkten Zugang zu den wesentlichen Versorgungseinrichtungen.

Ein besonderes Highlight stellt die vorhandene Einliegerwohnung dar. Sie verfügt über einen separaten Zugang und eignet sich optimal zur Nutzung als Gästewohnung, Büro oder zur Vermietung – eine flexible Lösung, die ganz auf individuelle Bedürfnisse abgestimmt werden kann.

Die Ausstattung des Hauses entspricht dem Standard der Entstehungszeit, wobei kontinuierliche Instandhaltungen durchgeführt wurden. Besonders hervorzuheben ist die relativ neue Ölheizung, die in Kombination mit der Zentralheizung und einer teilweise installierten Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Heizungsanlage wurde regelmäßig gewartet und befindet sich in einem guten Zustand.

Der großzügige Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Spielfläche für

Kinder, Gemüsegarten oder Raum für entspannte Stunden an der frischen Luft. Eine Garage mit direktem Zugang zum Wohnhaus schützt Ihr Fahrzeug und bietet zusätzlichen Stauraum.

Für weiteren Wohnraum oder individuelle Nutzungsformen steht das ausbaufähige Dachgeschoss bereit. Hier lassen sich nach Ihren Vorstellungen zusätzliche Räume, wie zum Beispiel ein Hobbyzimmer, Arbeitsbereich oder Studio schaffen.

Dieses Einfamilienhaus vereint praktischen Wohnkomfort, eine vielseitige Raumgestaltung und ein großes Grundstück in ruhiger Lage. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Objekt bietet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Rückfragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Tout sur l'emplacement

Windischbergerdorf ist ein Stadtteil der Kreisstadt Cham des gleichnamigen Landkreises im Regierungsbezirk Oberpfalz in Ostbayern und liegt etwa 4 km von Cham entfernt.

In der Kreisstadt Cham mit ca. 17.000 Einwohnern finden Sie alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus vor.

In Cham finden Sie unter anderem:
- Schulen (Gymnasium, Mittelschule, Realschule)
- Krankenhaus, Apotheke, Ärzte
- Tankstellen
- Kindergärten
- Supermärkte
- Freibad
- Kino

und vieles mehr!

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 135.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com