

Cham

Maison mitoyenne baignée de lumière - votre nouvelle maison !

CODE DU BIEN: 25201104



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158,03 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 211 m²

CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

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

CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25201104
Surface habitable	ca. 158,03 m ²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2025
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	799.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	18.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.01.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

La propriété



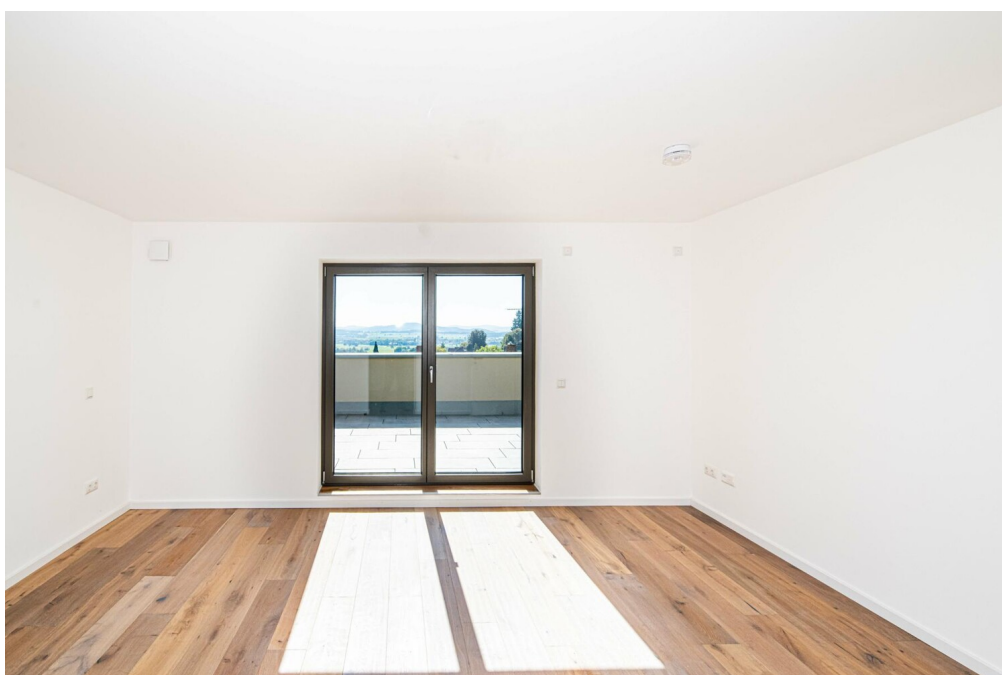
CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

La propriété



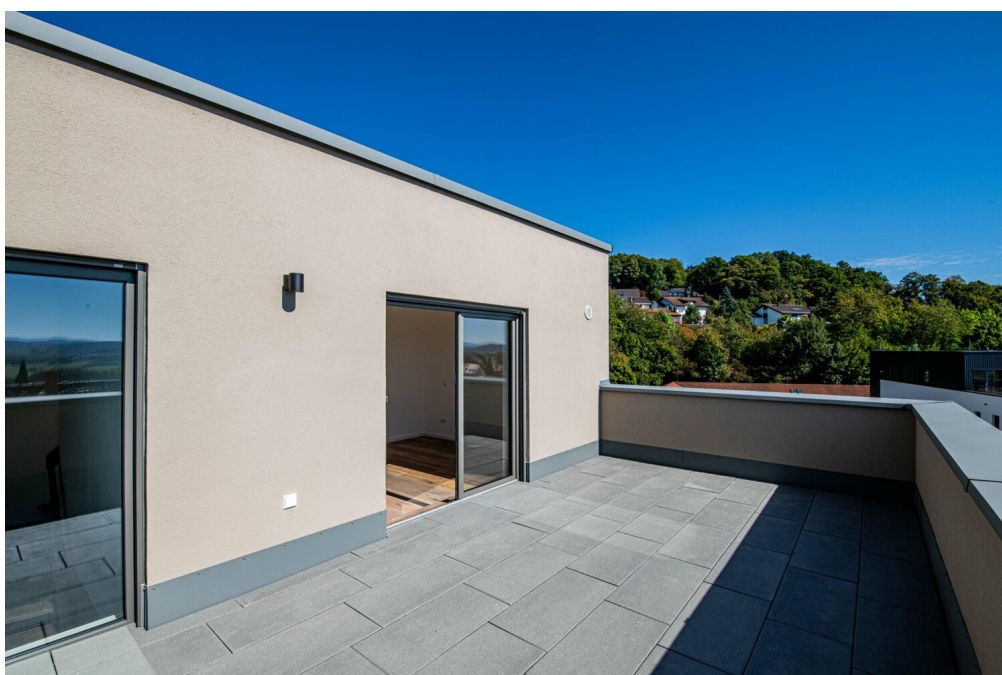
CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

La propriété



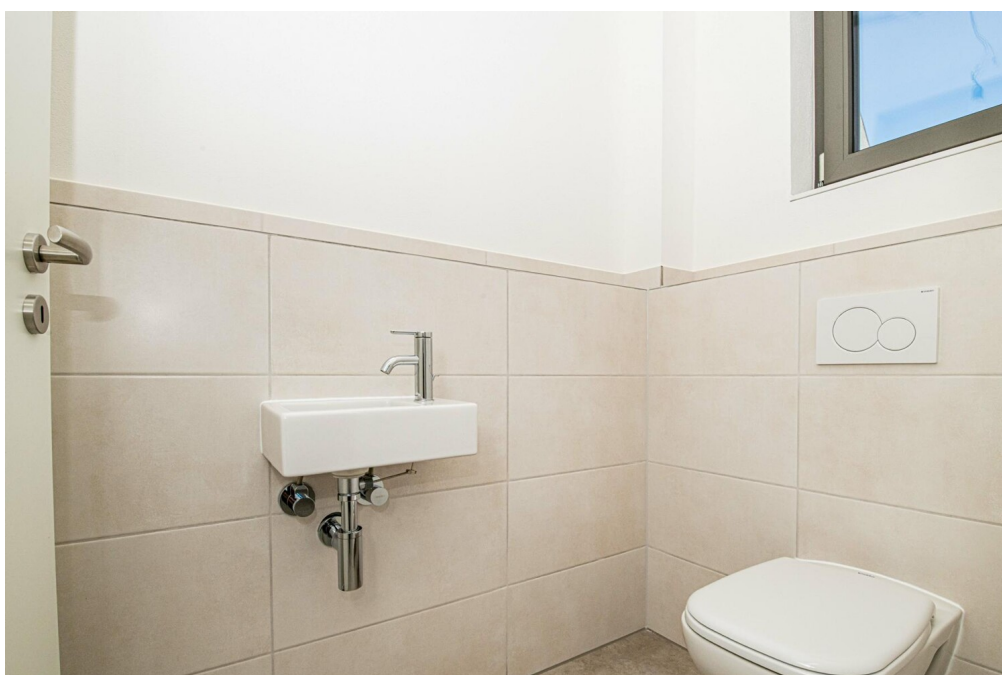
CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

La propriété



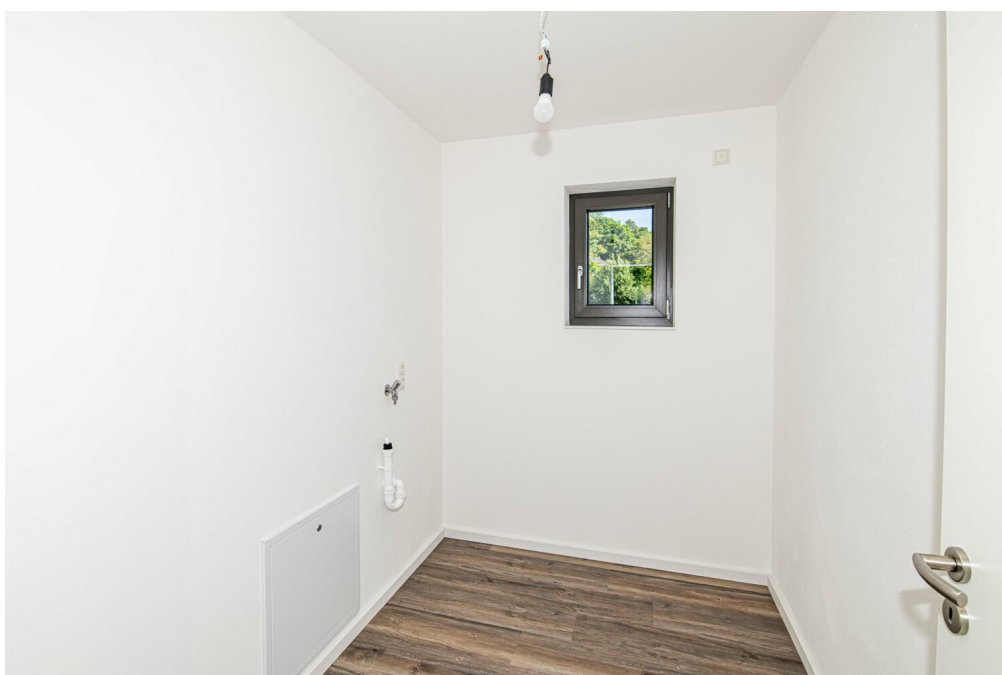
CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

Une première impression

Cette maison mitoyenne moderne, construite en 2025, est une demeure neuve aux finitions haut de gamme. Offrant environ 158,03 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 211,7 m², elle offre un espace généreux, adapté à tous les modes de vie. Entièrement terminée et prête à emménager, elle est idéale pour une nouvelle acquisition. Dès l'entrée, le vestibule, agencé avec soin, offre un espace suffisant pour les manteaux et les chaussures. Les toilettes invités attenantes facilitent l'accueil des visiteurs. Au rez-de-chaussée, la pièce de vie lumineuse et ouverte, comprenant salon, salle à manger et cuisine, est spacieuse et lumineuse. Ici, repas, cuisine et détente se fondent harmonieusement, avec un accès direct à la terrasse. Un cellier pratique, attenant à cet espace, offre un rangement supplémentaire pour les objets du quotidien. Le garde-manger, à côté de la cuisine, complète parfaitement l'agencement fonctionnel. À l'étage, deux chambres d'enfants de belles dimensions offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. On y trouve également une salle de bain moderne pour enfants et une buanderie séparée. Cette configuration permet de réduire les distances entre le lavage, le séchage et le rangement du linge. Les salles de bains, modernes et élégantes, offrent une ambiance contemporaine et agréable. Le deuxième étage est dédié à la spacieuse suite parentale : une chambre spacieuse avec dressing attenant et accès à un balcon privé offre intimité et sérénité. Une salle de bains confortable complète cet espace. Au sous-sol, une buanderie et un espace de rangement supplémentaire sont disponibles. Que ce soit pour le rangement, les loisirs ou le sport, chacun trouvera ici son compte. Une attention particulière a été portée aux finitions haut de gamme. La maison bénéficie d'un chauffage au sol performant, qui diffuse une chaleur agréable dans toutes les pièces à vivre. Un garage simple au sous-sol assure un stationnement sécurisé et protégé des intempéries. Les espaces extérieurs, faciles d'entretien, offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. Située en bout de rangée, cette maison combine les avantages d'un cadre de vie idéal pour les familles avec une excellente infrastructure. Commerces, écoles et loisirs sont à proximité et facilement accessibles. Cette propriété allie un agencement bien pensé, des équipements modernes et un confort de vie contemporain. Venez constater par vous-même les atouts de cette maison lors d'une visite et découvrez les possibilités qu'elle offre pour votre futur foyer. Nous nous réjouissons de recevoir votre demande et serons heureux de vous fournir de plus amples informations.

CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

Tout sur l'emplacement

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)

CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25201104 - 93413 Cham

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