

Cham

Maison mitoyenne moderne avec terrasse et balcon – un style de vie élégant sur trois niveaux

CODE DU BIEN: 25201100



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 780.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141,04 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 136 m²

CODE DU BIEN: 25201100 - 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: 25201100 - 93413 Cham

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25201100
Surface habitable	ca. 141,04 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	780.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
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

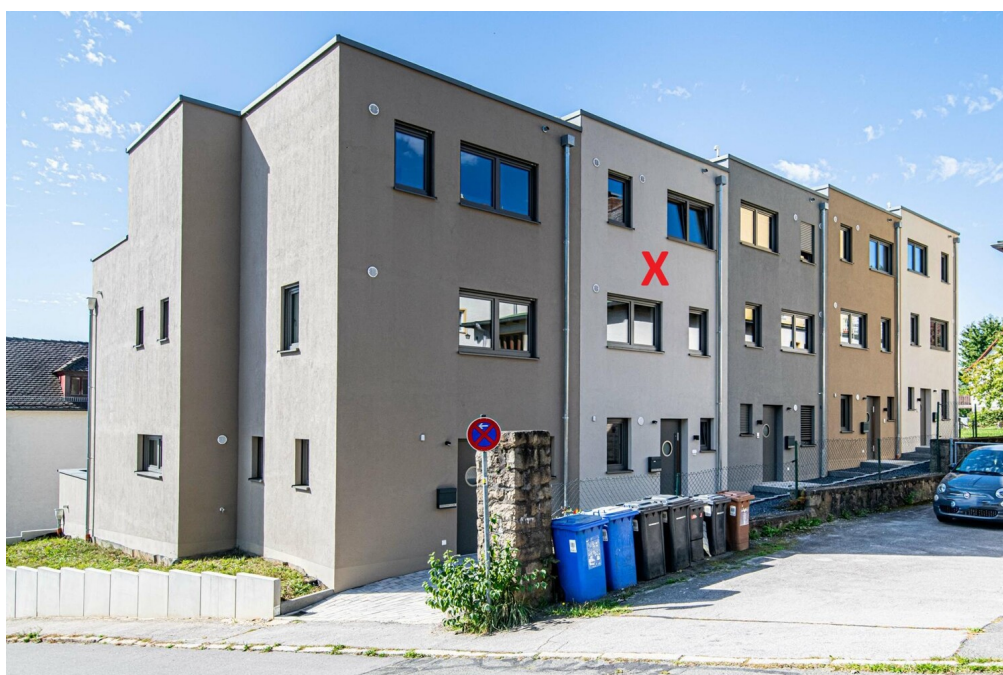
CODE DU BIEN: 25201100 - 93413 Cham

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: 25201100 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201100 - 93413 Cham

Une première impression

Cette charmante maison mitoyenne, achevée en 2025, séduit par son architecture moderne, ses finitions haut de gamme et son agencement idéal pour une famille. Avec une surface habitable généreuse d'environ 141,04 m² sur un terrain d'environ 136,4 m², elle offre un espace confortable pour répondre aux besoins de chacun et un mode de vie contemporain dans une maison neuve. Le sous-sol comprend une buanderie séparée, un grand cellier et un garage privatif, facilitant le stationnement au quotidien et à l'abri des intempéries. Un chauffage au sol performant assure une température agréable et une consommation d'énergie optimisée dans toute la maison. Le rez-de-chaussée accueille les résidents et leurs invités avec un vestibule faisant également office de vestiaire. Les toilettes invités attenantes s'intègrent harmonieusement à l'ensemble. La cuisine américaine moderne communique directement avec le vaste séjour/salle à manger, favorisant la préparation des repas et les moments de convivialité. De grandes fenêtres baignent les pièces de lumière naturelle et créent une atmosphère accueillante sur la terrasse attenante, idéale pour les repas ou la détente en plein air. À l'étage, deux chambres d'enfants lumineuses sont complétées par une salle de bains privative. Les familles trouveront ici des conditions idéales pour une vie harmonieuse. Une buanderie supplémentaire offre des solutions de rangement pratiques et bien organisées au quotidien. Le deuxième étage est dédié à la suite parentale. Outre une chambre confortable, elle comprend un dressing et une spacieuse salle de bains avec des équipements modernes. Le balcon attenant à la chambre offre des moments de tranquillité en plein air et prolonge agréablement l'espace de vie privé. L'emplacement bénéficie d'un excellent accès aux infrastructures, aux loisirs et à un quartier agréable, offrant un cadre de vie attractif pour les familles et les couples. La proximité des écoles, des commerces et des espaces verts garantit une grande qualité de vie. Le bien est loué depuis le 1er septembre 2025, vous permettant ainsi, en tant qu'acquéreur, de bénéficier d'un revenu locatif immédiat. L'architecture moderne, alliée aux prestations haut de gamme et aux espaces de vie clairement définis, crée un cadre idéal pour un logement permanent. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir par vous-même les atouts de ce bien d'exception.

CODE DU BIEN: 25201100 - 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: 25201100 - 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: 25201100 - 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