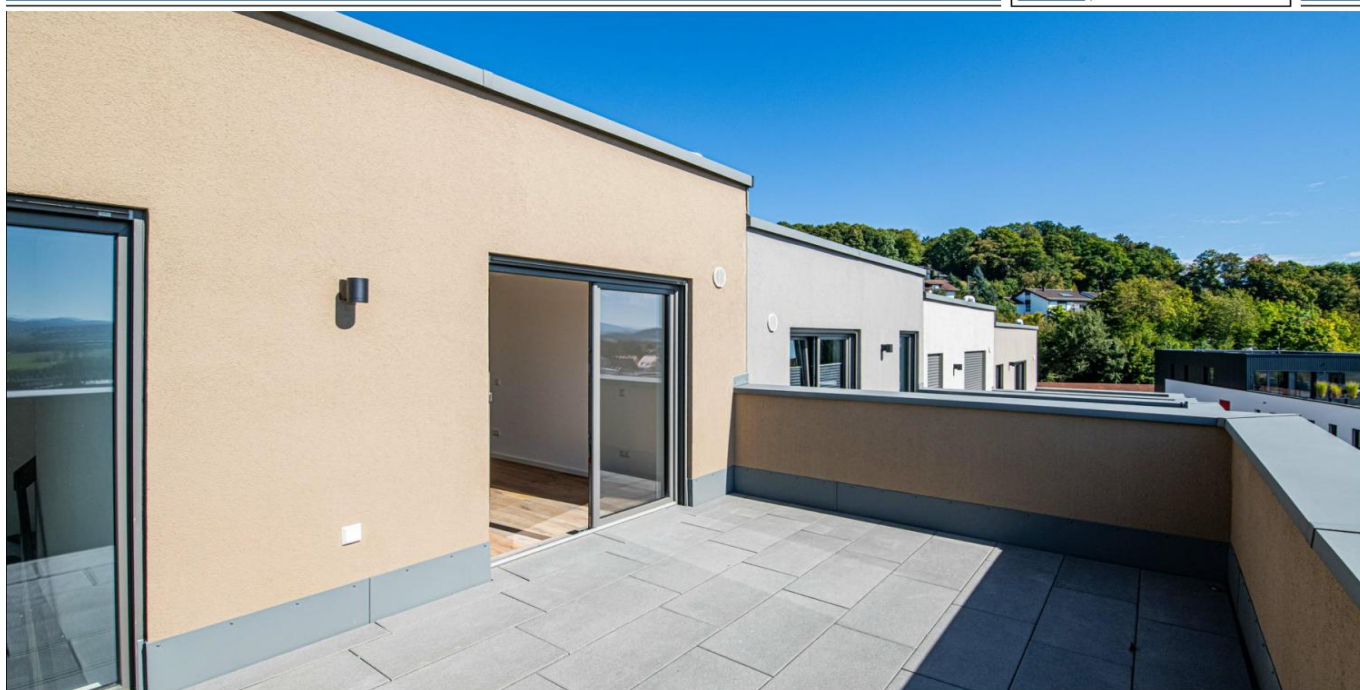


Cham

Maison mitoyenne moderne avec une ambiance de vie familiale.

CODE DU BIEN: 25201102



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: 25201102 - 93413 Cham

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

CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25201102
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

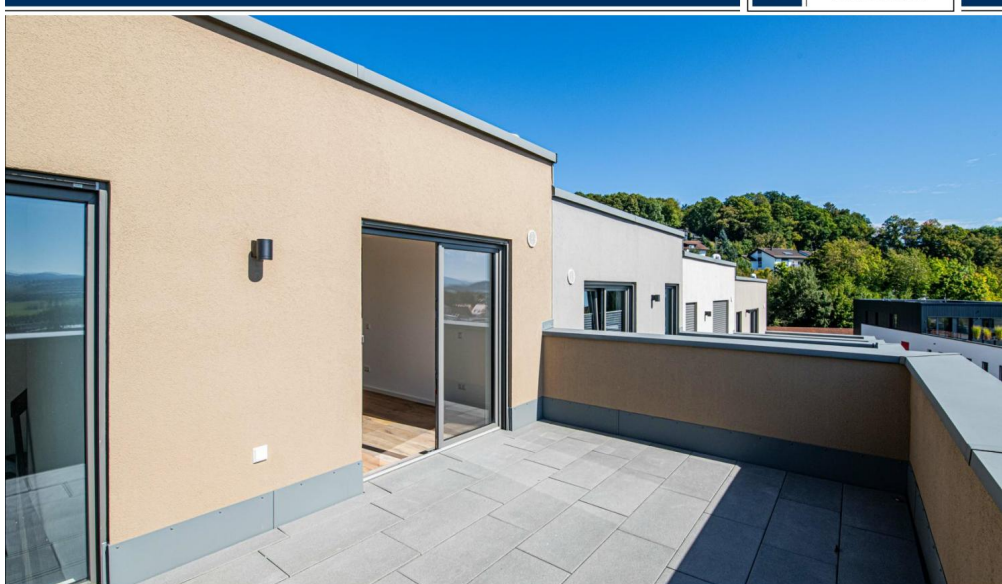
CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

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: 25201102 - 93413 Cham

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

La propriété



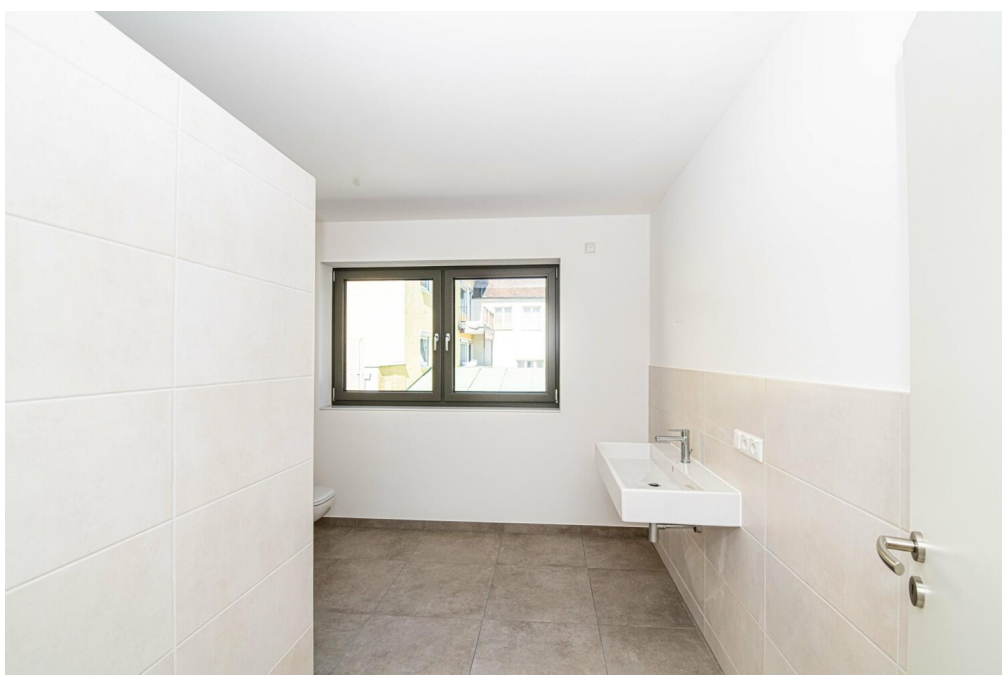
CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

La propriété



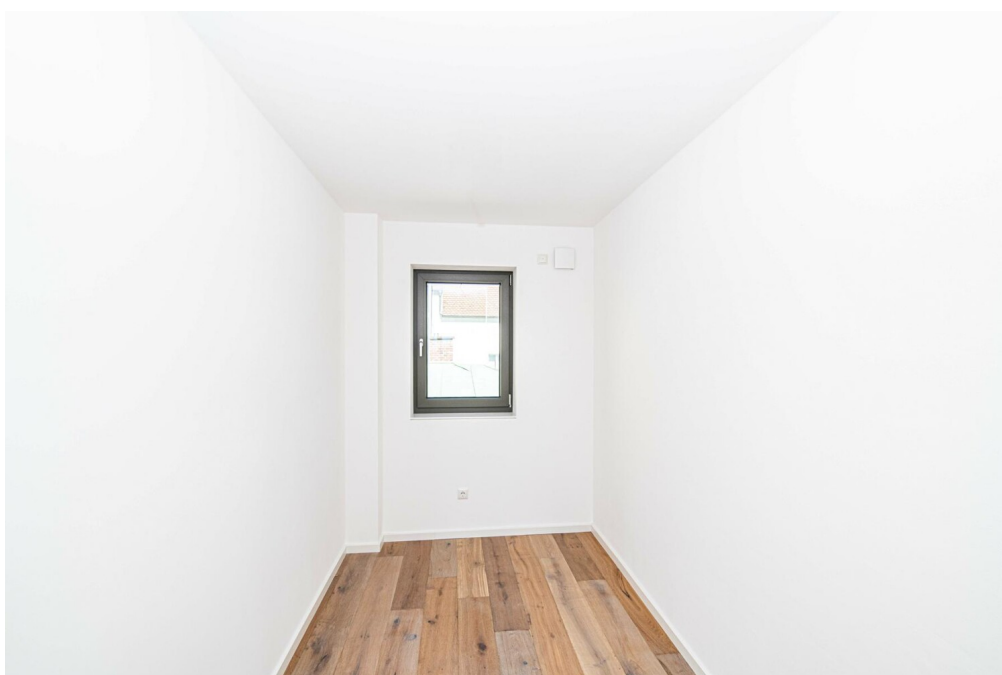
CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

La propriété



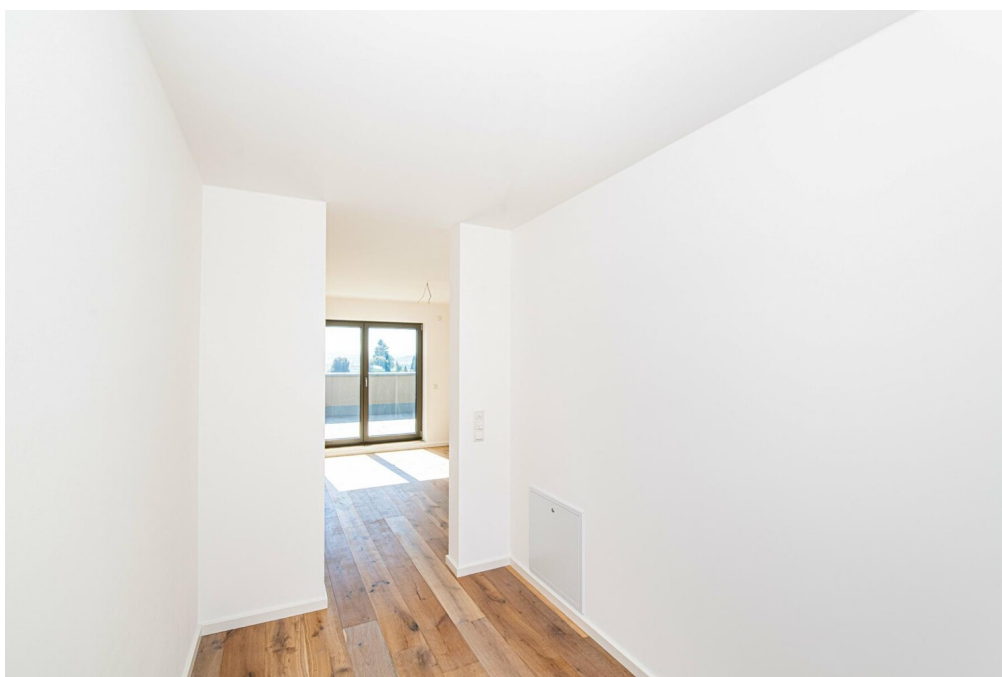
CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

La propriété



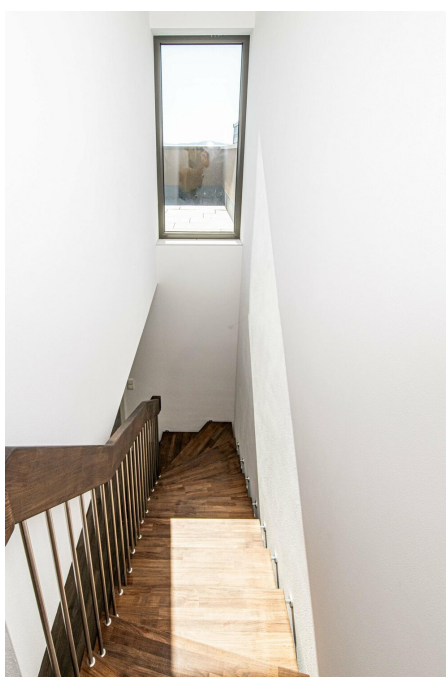
CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

La propriété



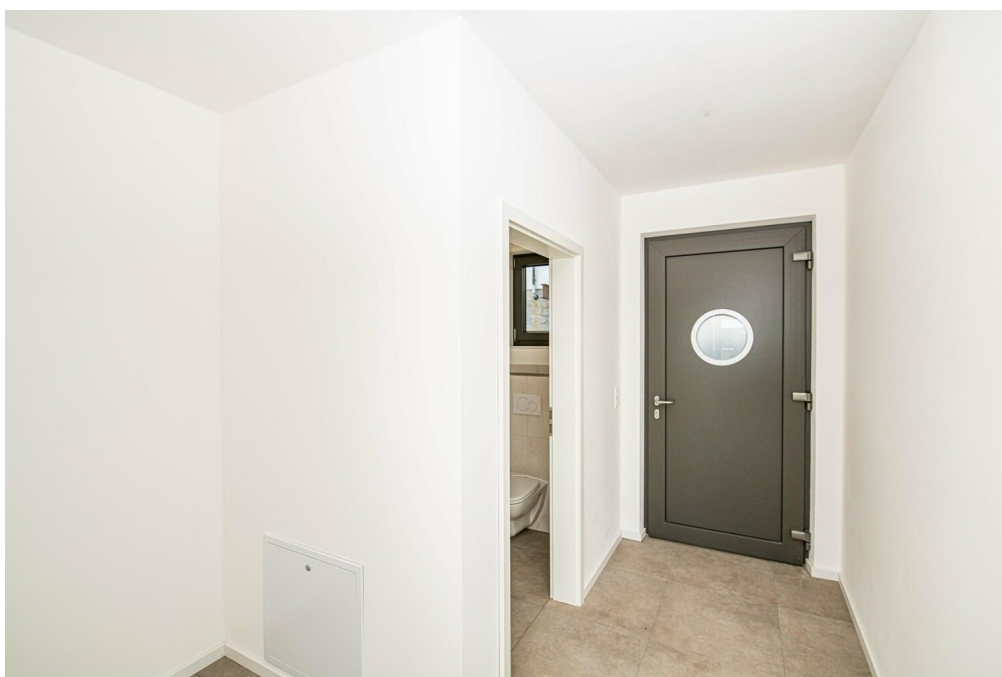
CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

La propriété



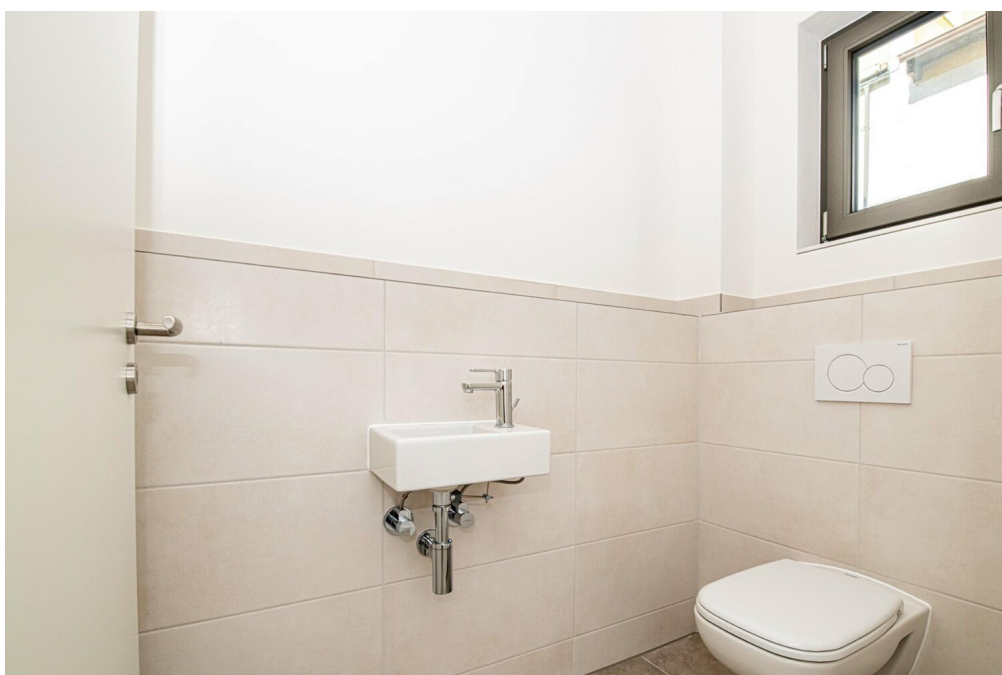
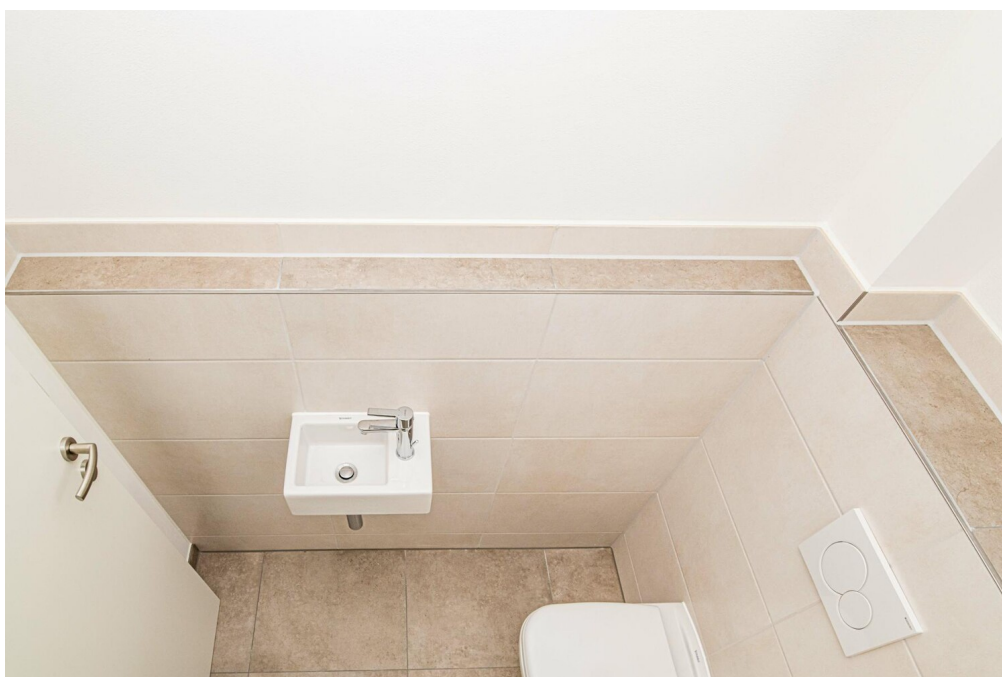
CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

La propriété



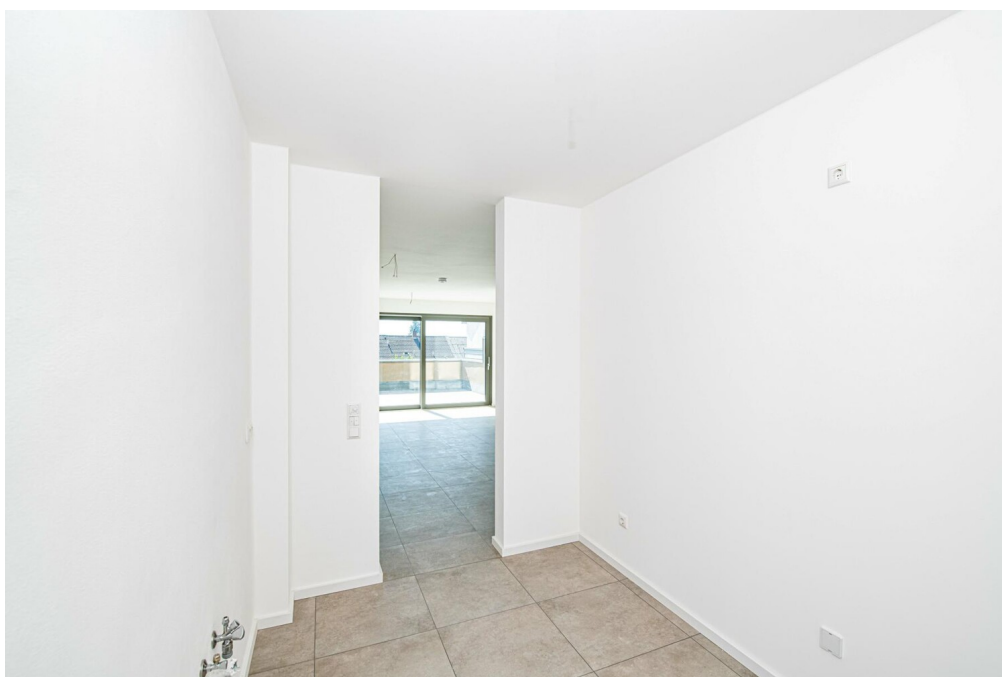
CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

La propriété



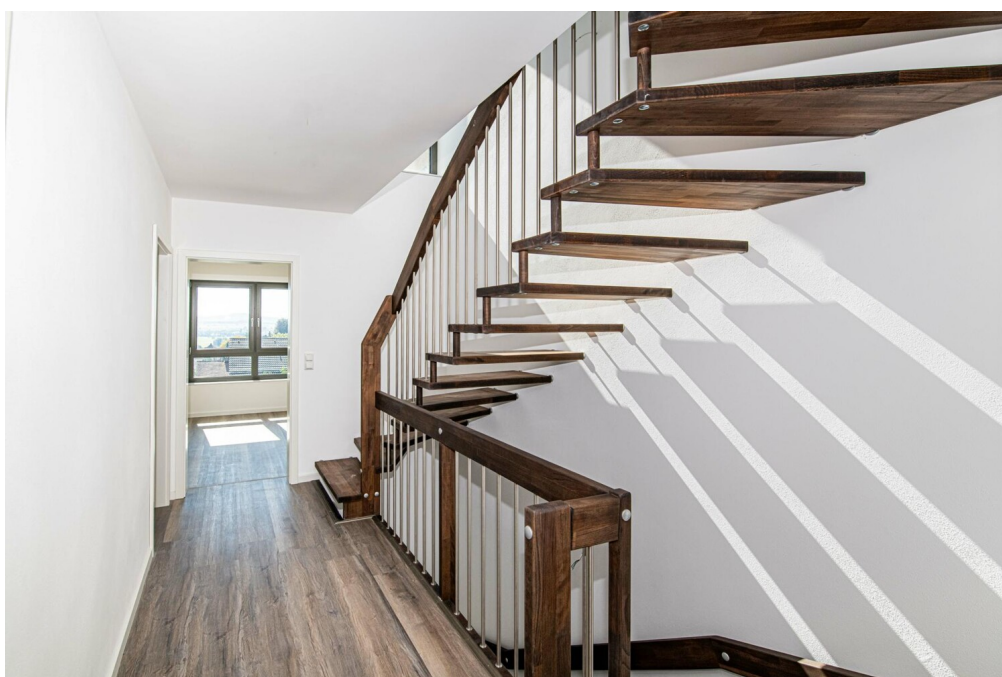
CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

La propriété



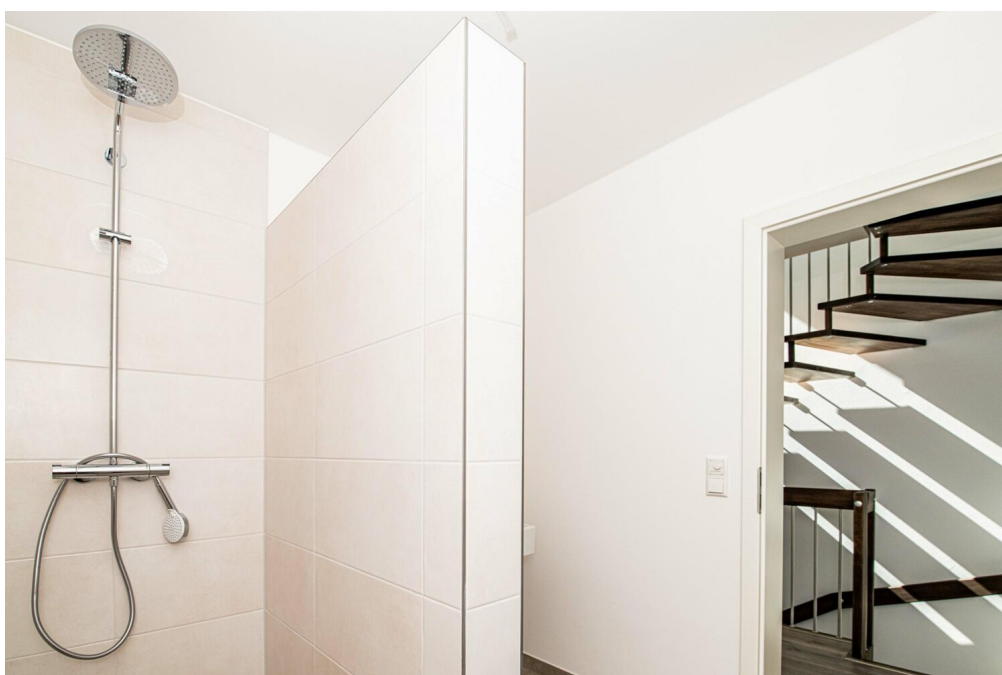
CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

La propriété



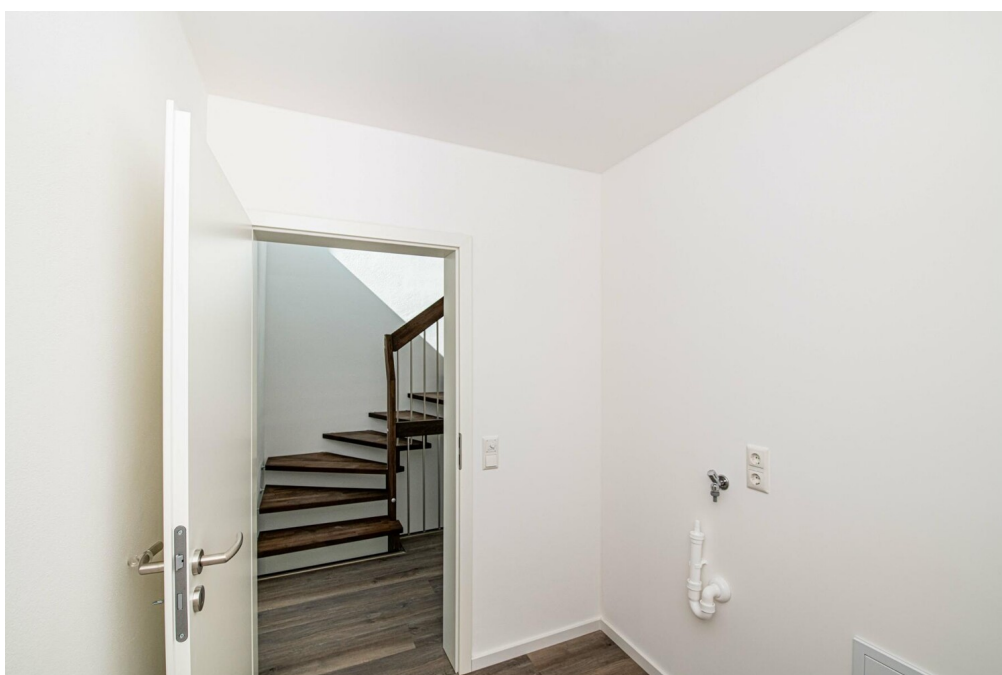
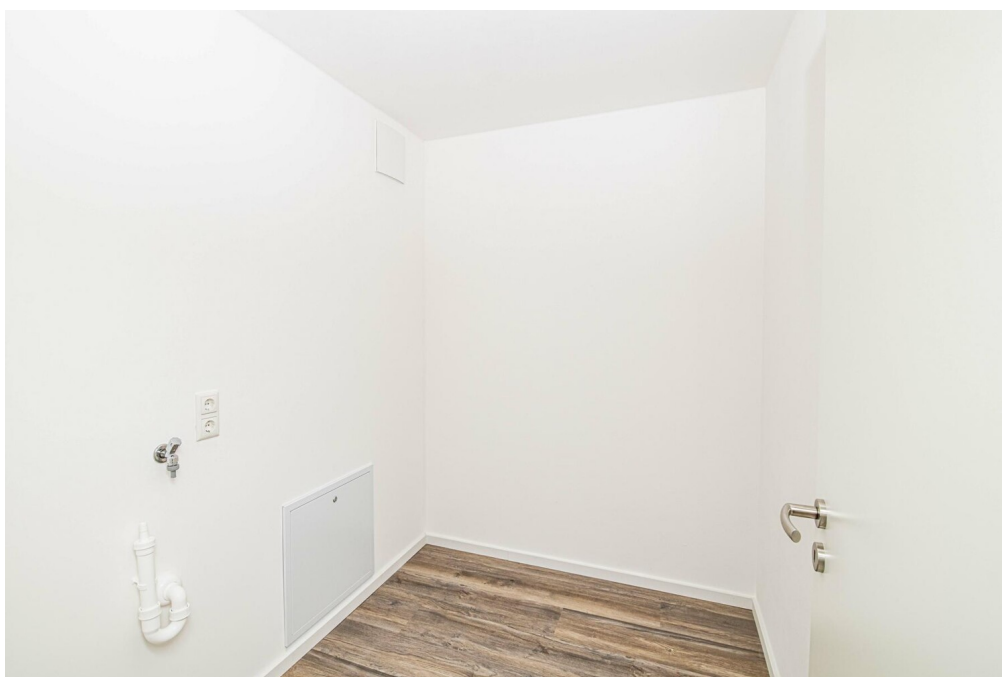
CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

La propriété



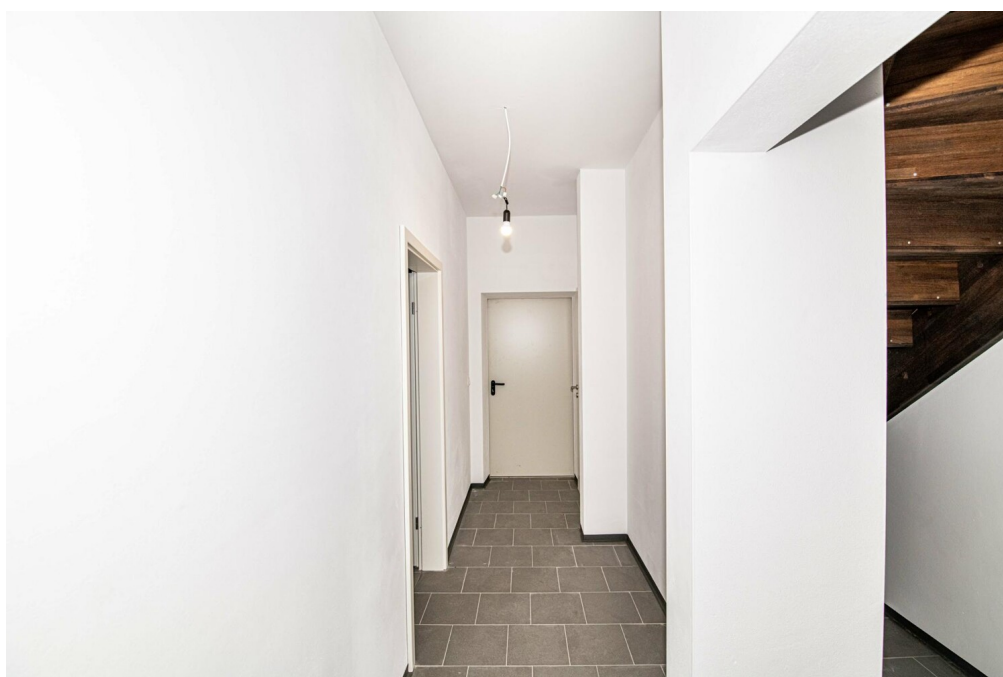
CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

La propriété



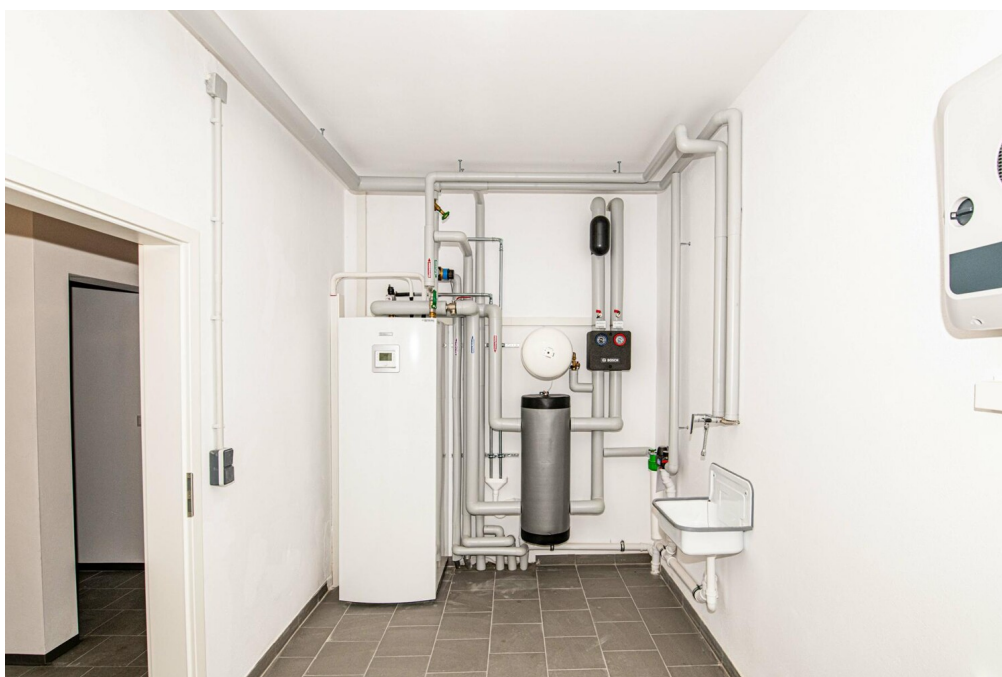
CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette maison mitoyenne moderne allie un confort optimal à un agencement bien pensé. Elle séduit par ses lignes épurées et sa construction de haute qualité. Avec environ 141,04 m² de surface habitable sur un terrain compact d'environ 136,4 m², cette maison est idéale pour les familles, les couples ou les propriétaires exigeants qui privilégient la qualité et la fonctionnalité. Construite en 2025, cette maison neuve bénéficie de performances énergétiques de pointe et d'équipements haut de gamme qui garantissent un cadre de vie agréable. Un chauffage au sol performant assure une chaleur homogène et une ambiance confortable dans toutes les pièces. Le sous-sol comprend une buanderie pratique et un grand espace de rangement, offrant un espace généreux pour vos affaires ou vos loisirs. Vos véhicules sont également à l'abri : un garage privatif est inclus. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un hall d'entrée avec vestiaire, qui mènent directement à un vaste séjour/salle à manger. La cuisine ouverte offre un cadre idéal pour cuisiner ensemble et partager des soirées conviviales. Depuis le séjour, vous accédez directement à la terrasse privative, idéale pour se détendre en plein air. Un WC invités complète l'aménagement de ce niveau et contribue au confort de vie. Au premier étage, deux chambres d'enfants lumineuses offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. La salle de bain séparée pour les enfants assure une grande flexibilité au quotidien. Une buanderie offre de nombreux rangements et permet de garder la maison bien rangée. Le deuxième étage est conçu comme une suite parentale exclusive. Vous y trouverez une chambre spacieuse avec dressing attenant et accès à une salle de bain privative. Les équipements modernes de la salle de bain garantissent confort et intimité. De là, vous accédez également à un balcon, véritable havre de paix. L'emplacement de la propriété offre un équilibre parfait entre vie urbaine et intimité. Commerces, crèches, écoles et transports en commun sont facilement accessibles. Si vous recherchez une maison moderne et stable, dotée de prestations haut de gamme, à la fois accueillante et fonctionnelle, cette maison mitoyenne pourrait bien être celle qu'il vous faut. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite – nous serons ravis de vous présenter ce bien.

CODE DU BIEN: 25201102 - 93413 Cham

Détails des commodités

Kellergeschoss

- 1 Garage
- Technikraum
- Kellerraum

Erdgeschoss

- Windfang/Garderobe
- Gäste-WC
- Küche
- Essen/Wohnen
- Terrasse

1.Obergeschoss

- 2 Kinderzimmer
- Kinderbad
- Hauswirtschaftsraum

2.Obergeschoss

- Schlafzimmer
- Ankleide
- Elternbad
- Balkon

CODE DU BIEN: 25201102 - 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: 25201102 - 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: 25201102 - 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