

Cham

# Bienvenue dans votre nouvelle maison

CODE DU BIEN: 25201103



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

PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141,61 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 246 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25201103 - 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: 25201103 - 93413 Cham

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25201103                  |
| Surface habitable      | ca. 141,61 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 4                         |
| Chambres à coucher     | 3                         |
| Salles de bains        | 2                         |
| Année de construction  | 2024                      |
| 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: 25201103 - 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<br>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: 25201103 - 93413 Cham

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

## La propriété



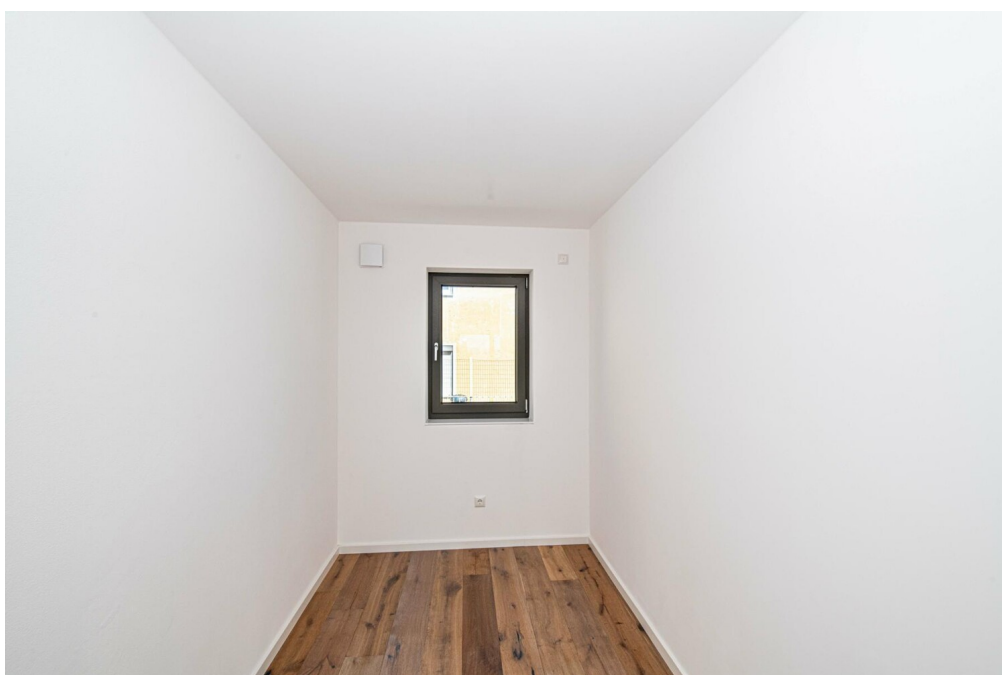
CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

## La propriété





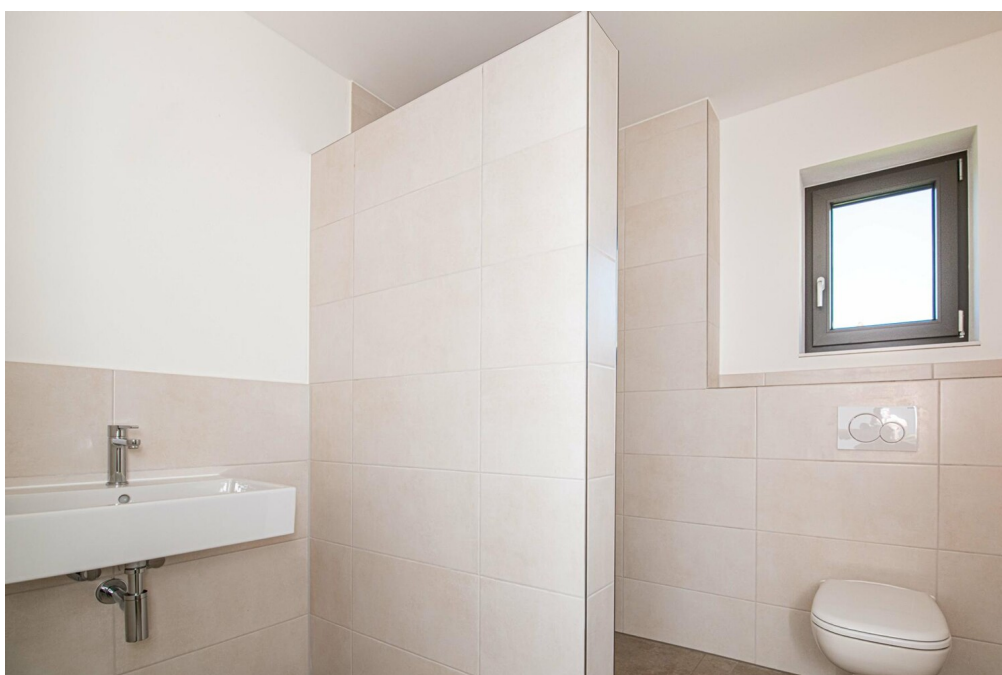
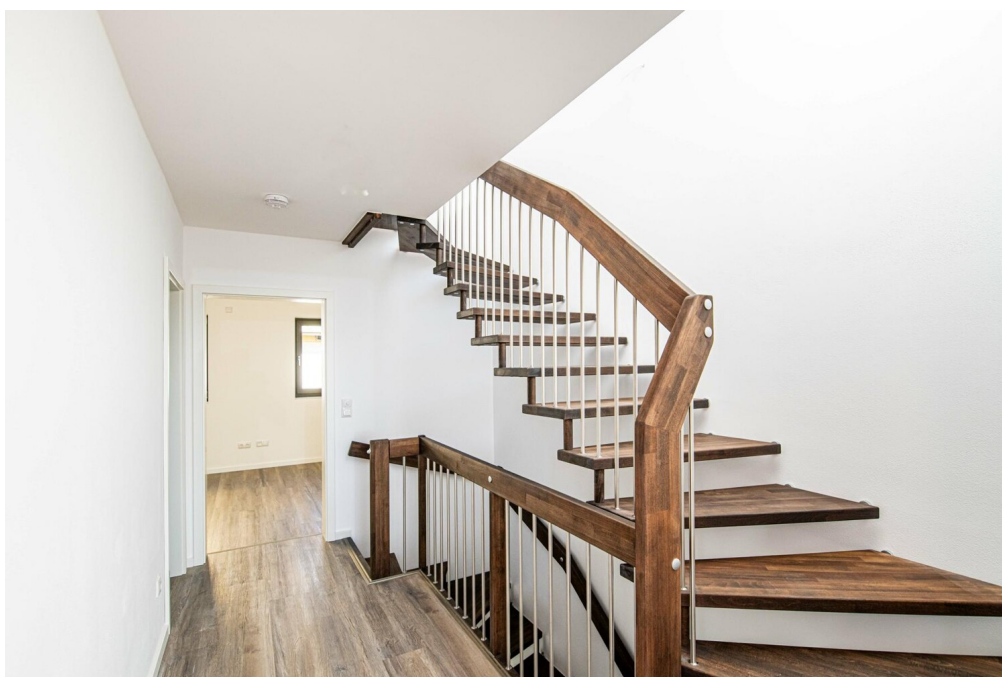
CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

## La propriété



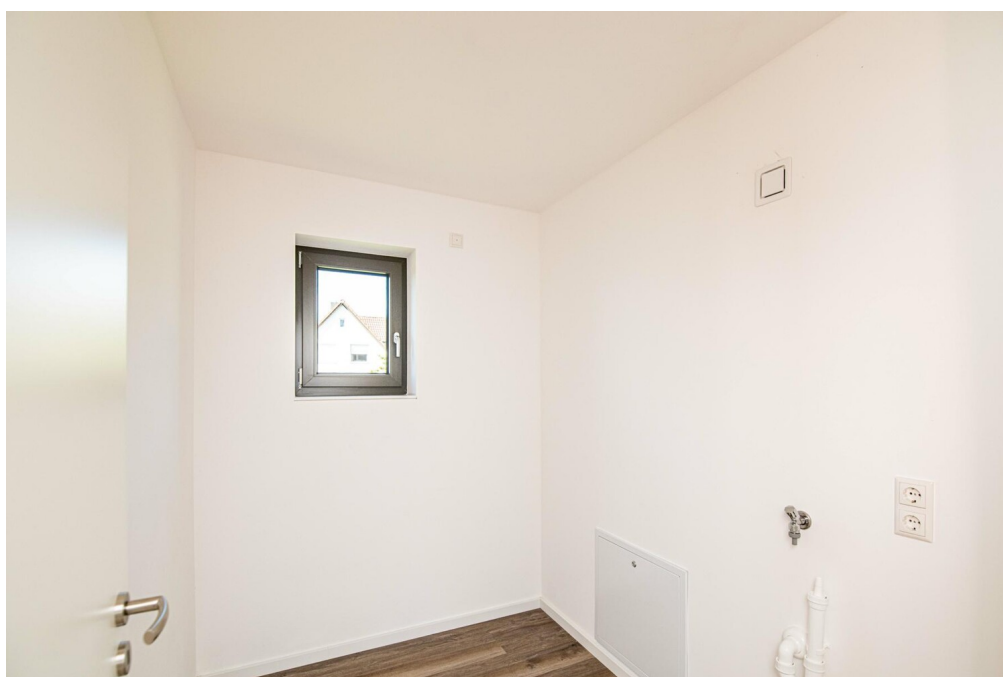
CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

## La propriété



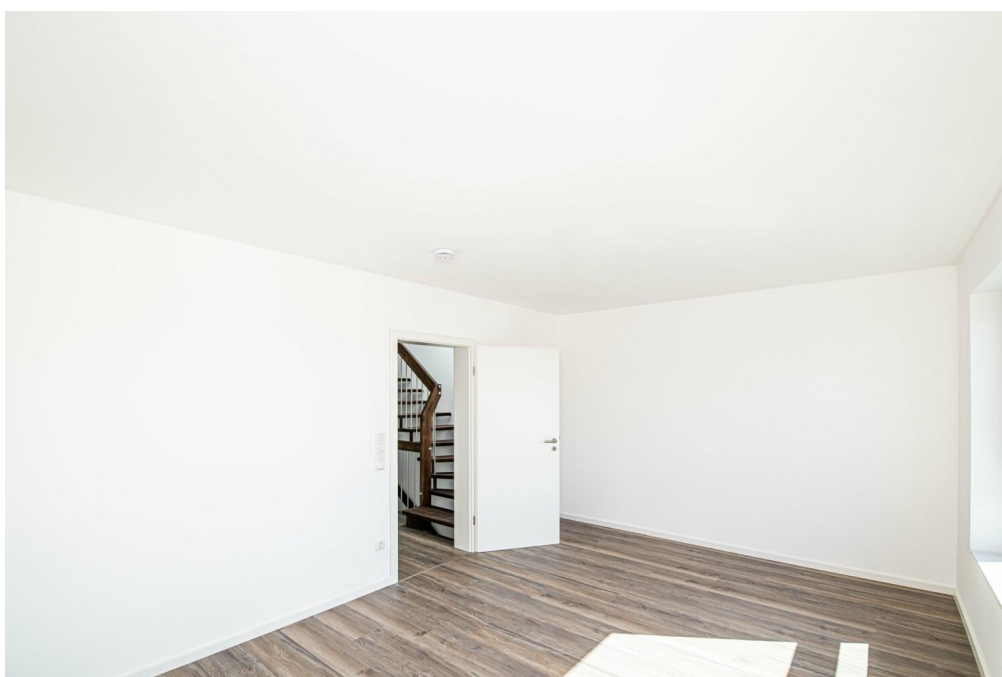
CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

## La propriété



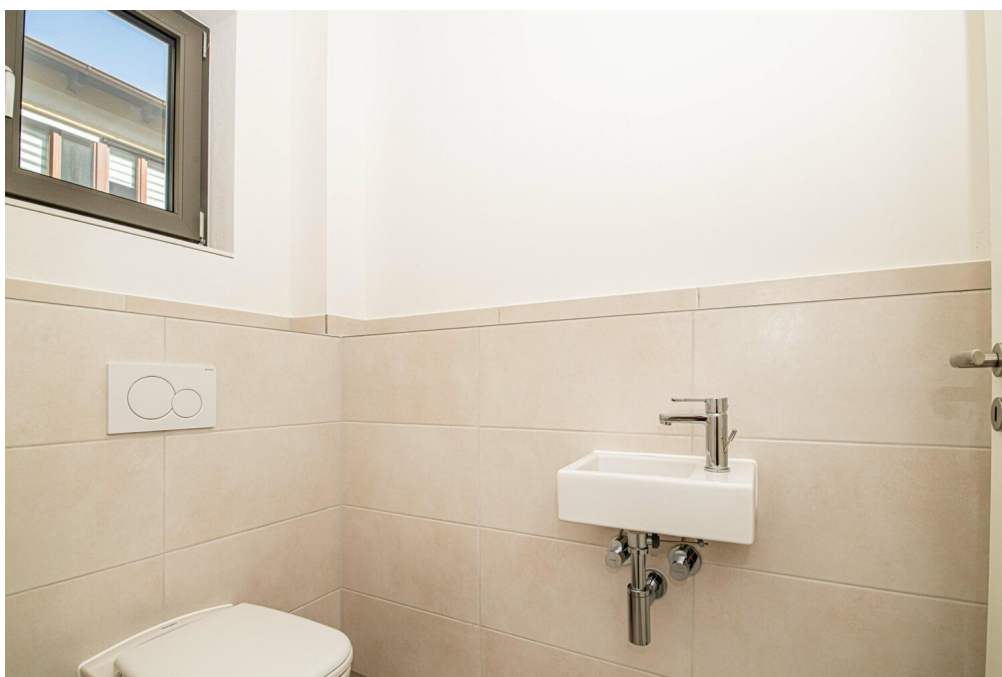
CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

## La propriété



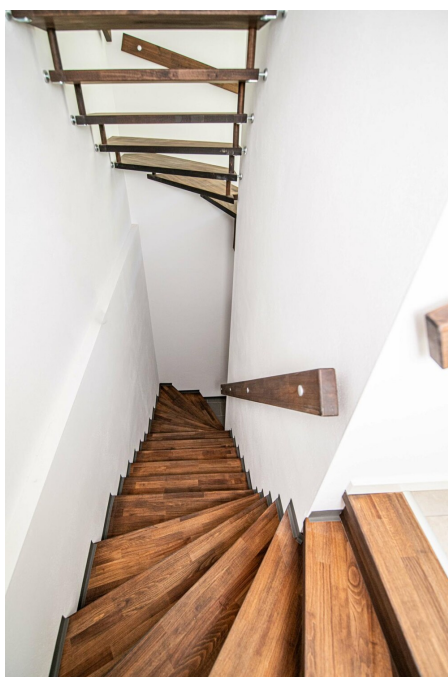
CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

## La propriété



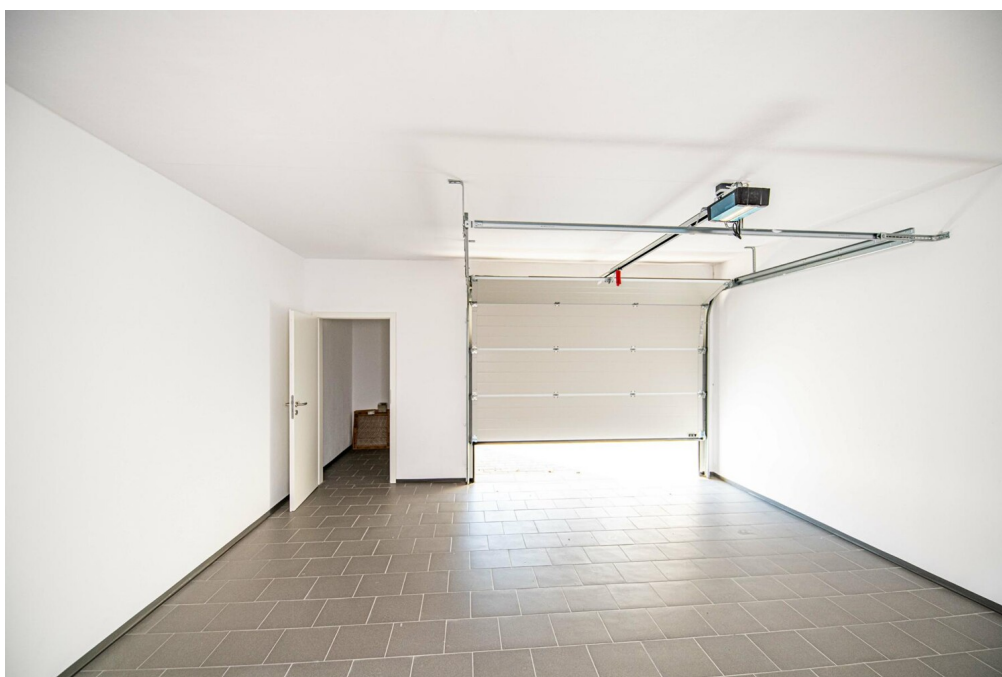
CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

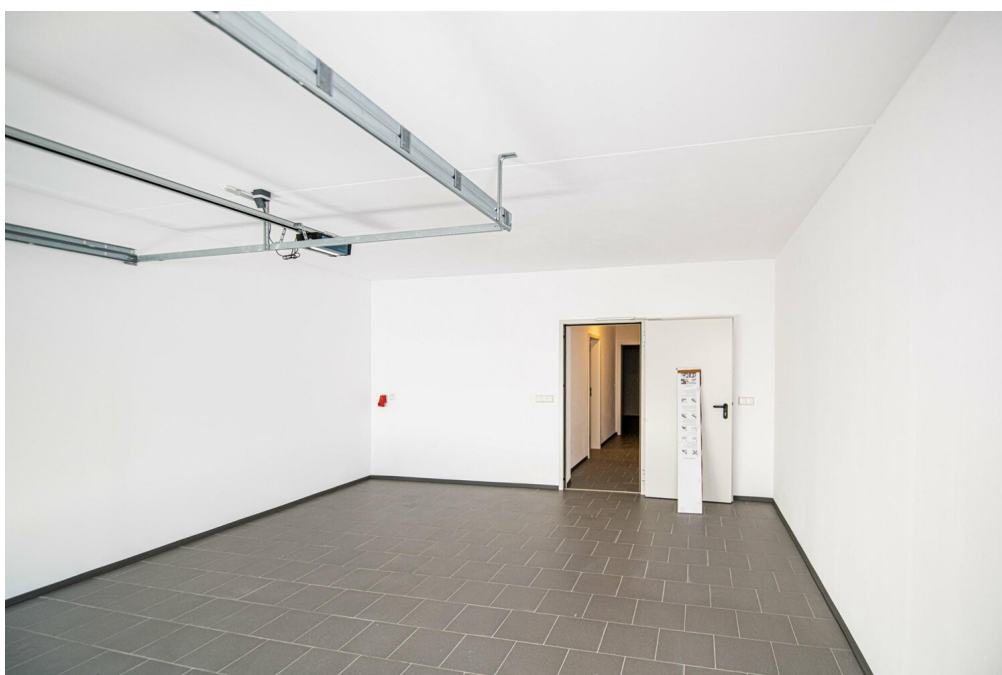
## La propriété





CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison : cette maison mitoyenne moderne, de construction récente, offre des finitions haut de gamme et allie un agencement bien pensé à un confort contemporain. Achievé en 2024, il est implanté sur un terrain d'environ 246 m². Avec une surface habitable généreuse d'environ 150 m², ce bien est idéal pour les familles, les couples ou les personnes exigeantes qui apprécient la qualité et le souci du détail. Le cœur de la maison est un espace de vie ouvert comprenant salon, salle à manger et cuisine, baigné de lumière grâce à de grandes fenêtres à triple vitrage. Un chauffage au sol performant assure un confort thermique optimal. Un élégant escalier en bois dessert le rez-de-chaussée et l'étage, qui abrite un espace de vie privé. Cet espace comprend quatre pièces, dont trois chambres et deux salles de bains baignées de lumière naturelle. La suite parentale séduit par son design soigné, avec son dressing séparé, sa salle de bains privative et son accès à une vaste terrasse. Ce bien offre un espace de détente extérieur agréable et agrandit harmonieusement l'espace de vie privé. Deux chambres spacieuses et une salle de bains séparée sont à la disposition des enfants, favorisant leur autonomie et leur confort. Des toilettes modernes pour les invités se trouvent également au rez-de-chaussée. Le sous-sol entièrement aménagé offre de nombreuses possibilités : buanderie, espace de rangement ou espace personnel, il dispose d'une surface généreuse. L'efficacité énergétique et la durabilité du bâtiment sont assurées par un système photovoltaïque moderne de 3,0 kWc et une pompe à chaleur respectueuse de l'environnement. Un système de ventilation centralisé contribue au confort thermique intérieur. Un grand garage avec accès direct à la maison est également inclus, un atout pratique et sécurisé. La construction robuste, associée à l'excellent état du bien, garantit sa longévité, son efficacité énergétique et des charges réduites. L'emplacement de la propriété offre un équilibre idéal entre infrastructures urbaines et accès facile aux commerces, aux écoles et aux loisirs. De nombreux espaces verts aux alentours invitent à la promenade ou à la pratique sportive, contribuant ainsi à la qualité de vie exceptionnelle qu'offre cette propriété. Avec cette maison, vous acquérez un bien immobilier répondant aux exigences de la vie moderne et offrant de nombreux atouts. Venez constater par vous-même lors d'une visite ! Nous serons ravis de vous renseigner et de répondre à vos questions. Sur demande, vous pouvez également visiter ce bien en avant-première grâce à une visite panoramique à 360°, confortablement installé chez vous !

CODE DU BIEN: 25201103 - 93413 Cham

## Détails des commodités

- Elternbereich mit Ankleide und Elternbad und großer Terrasse
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 2 Kinderzimmer mit Kinderbad
- 3-fach verglaste Fenster
- Wohnen/Essen/Küche
- komplett unterkellert
- PV-Anlage 3,0 KWP
- edle Holztreppe
- Lüftungsanlage
- Wärmepumpe
- große Garage
- Gäste WC



CODE DU BIEN: 25201103 - 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: 25201103 - 93413 Cham

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 18.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 25201103 - 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](mailto:cham@von-poll.com)

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

---

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