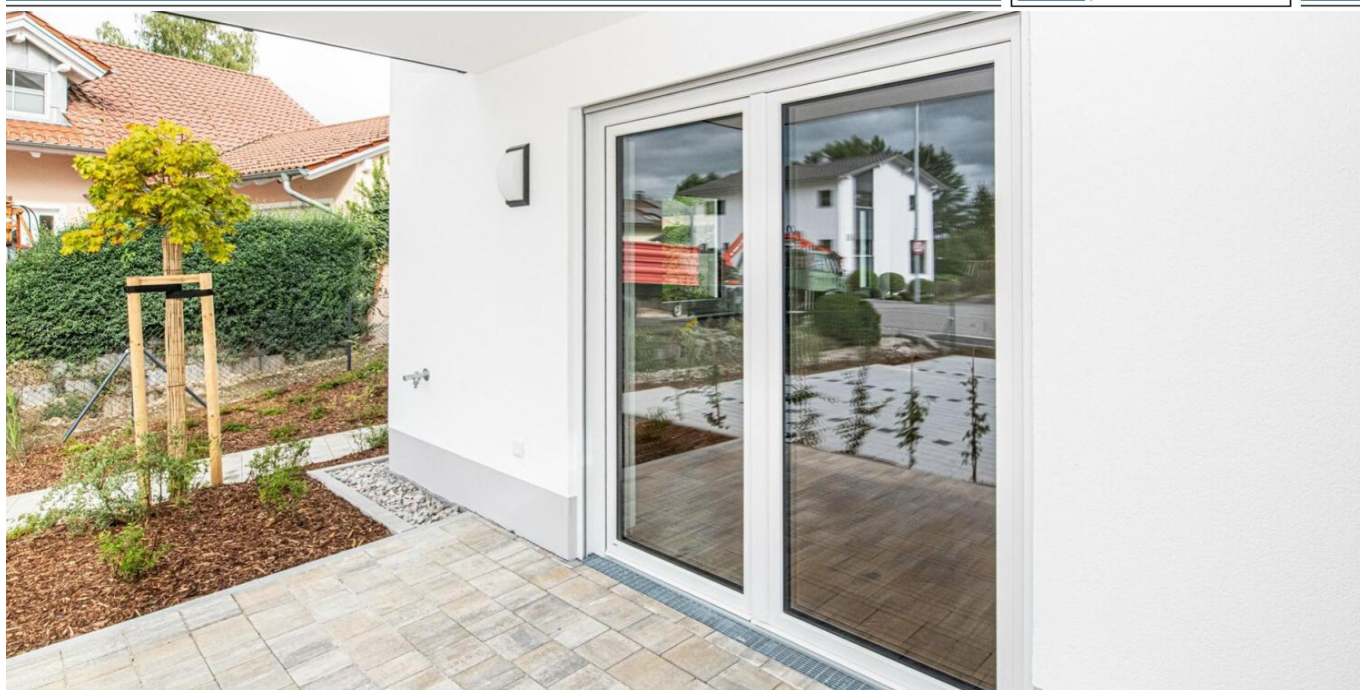


Cham

## Appartements neufs de grande qualité ! Un mode de vie durable et confortable.

CODE DU BIEN: 24201037



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

PRIX D'ACHAT: 165.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 39,42 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 24201037 - 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: 24201037 - 93413 Cham

## En un coup d'œil

|                        |                                        |
|------------------------|----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24201037                               |
| Surface habitable      | ca. 39,42 m²                           |
| Type de toiture        | à deux versants                        |
| Pièces                 | 1                                      |
| Chambres à coucher     | 1                                      |
| Salles de bains        | 1                                      |
| Année de construction  | 2024                                   |
| Place de stationnement | 1 x surface libre,<br>6500 EUR (Vente) |

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Prix d'achat              | 165.500 EUR         |
| Type                      | Rez de chaussée     |
| État de la propriété      | Première occupation |
| Technique de construction | massif              |
| Aménagement               | Terrasse            |

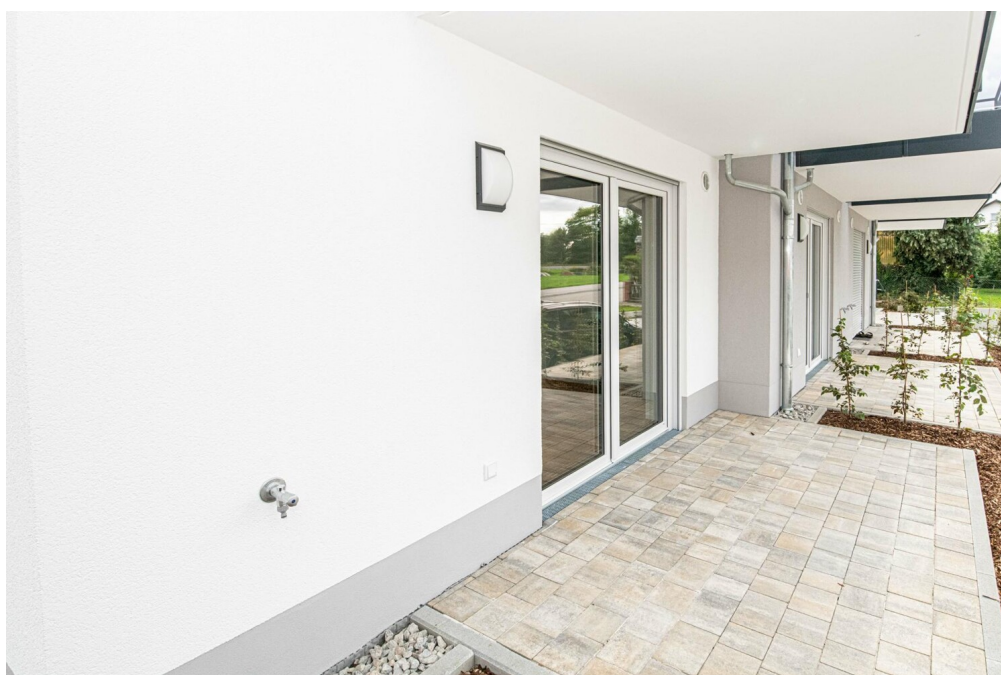
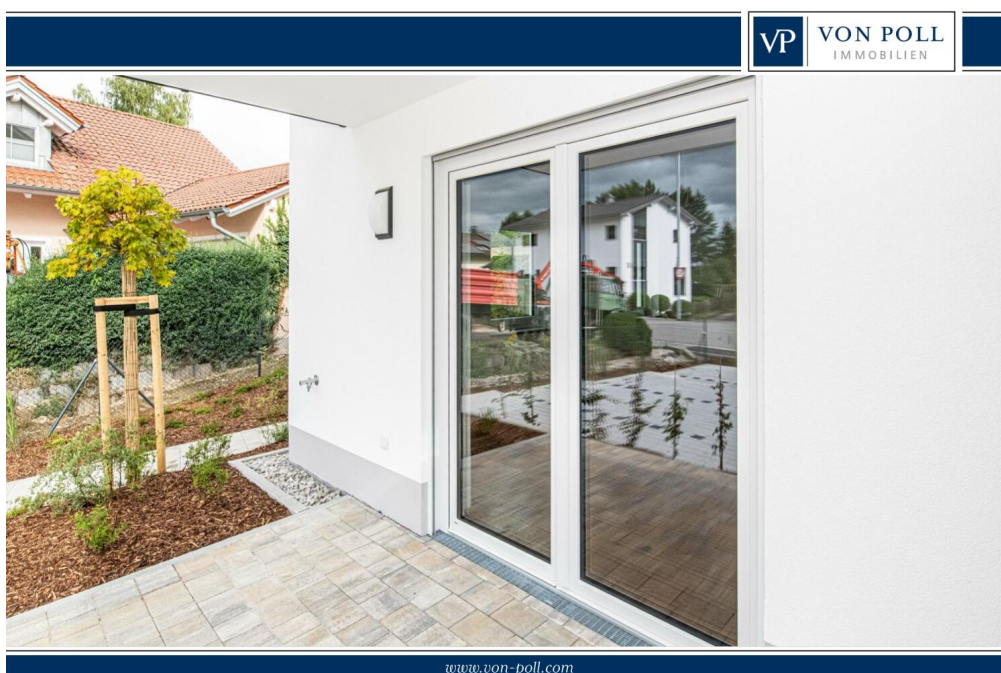
CODE DU BIEN: 24201037 - 93413 Cham

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |                                                       |                        |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Consommation d'énergie                                | 11.70 kWh/m²a          |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 11.12.2034                              | Classement énergétique                                | A                      |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2024                   |

CODE DU BIEN: 24201037 - 93413 Cham

## La propriété





CODE DU BIEN: 24201037 - 93413 Cham

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201037 - 93413 Cham

## La propriété





CODE DU BIEN: 24201037 - 93413 Cham

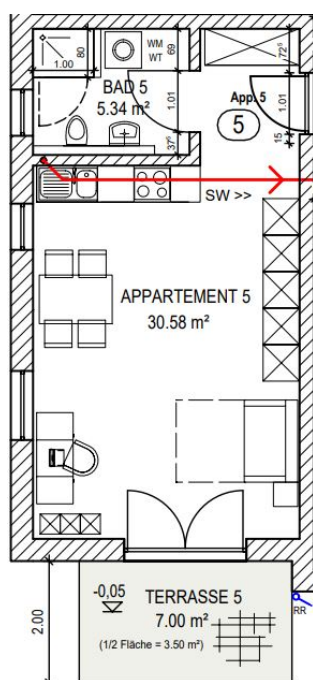
## La propriété





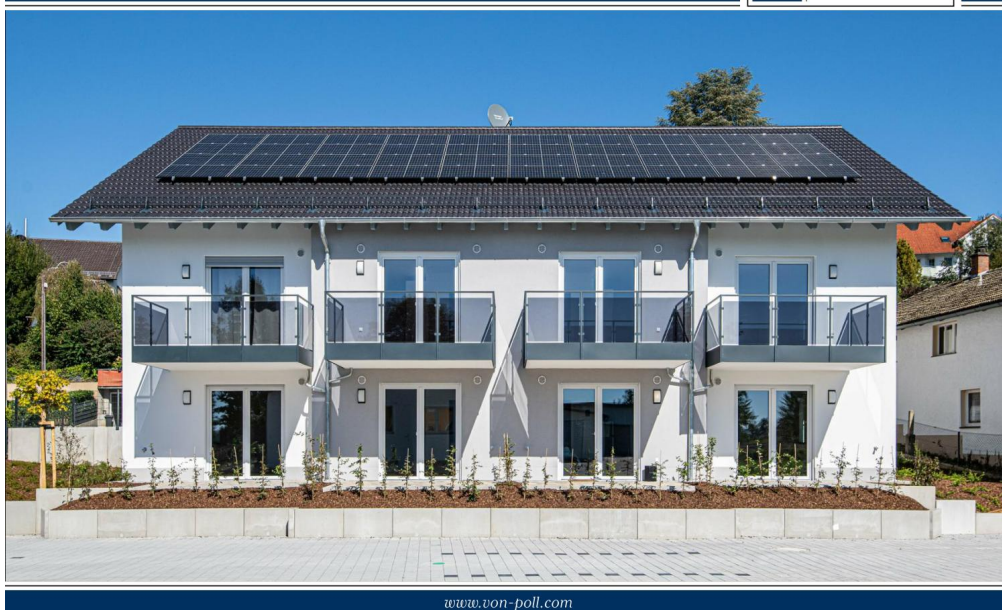
CODE DU BIEN: 24201037 - 93413 Cham

## La propriété

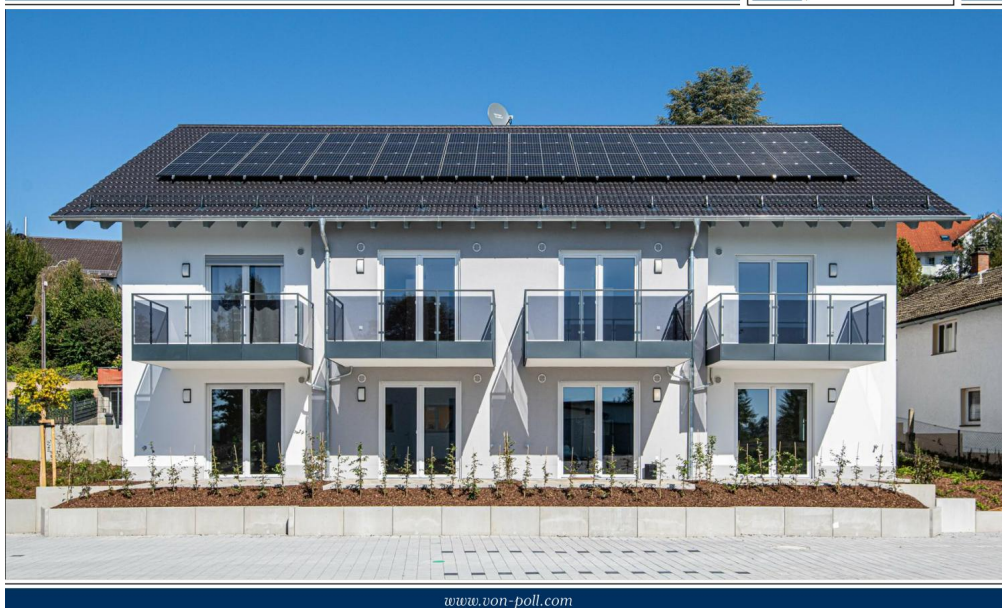


CODE DU BIEN: 24201037 - 93413 Cham

## La propriété



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



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



CODE DU BIEN: 24201037 - 93413 Cham

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201037 - 93413 Cham

## La propriété





CODE DU BIEN: 24201037 - 93413 Cham

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201037 - 93413 Cham

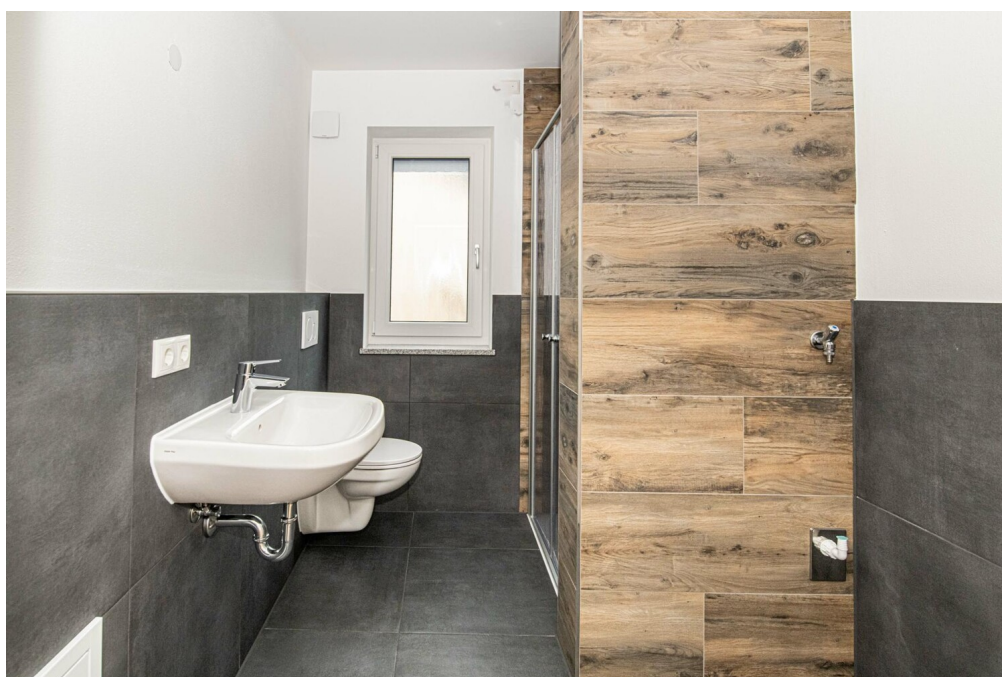
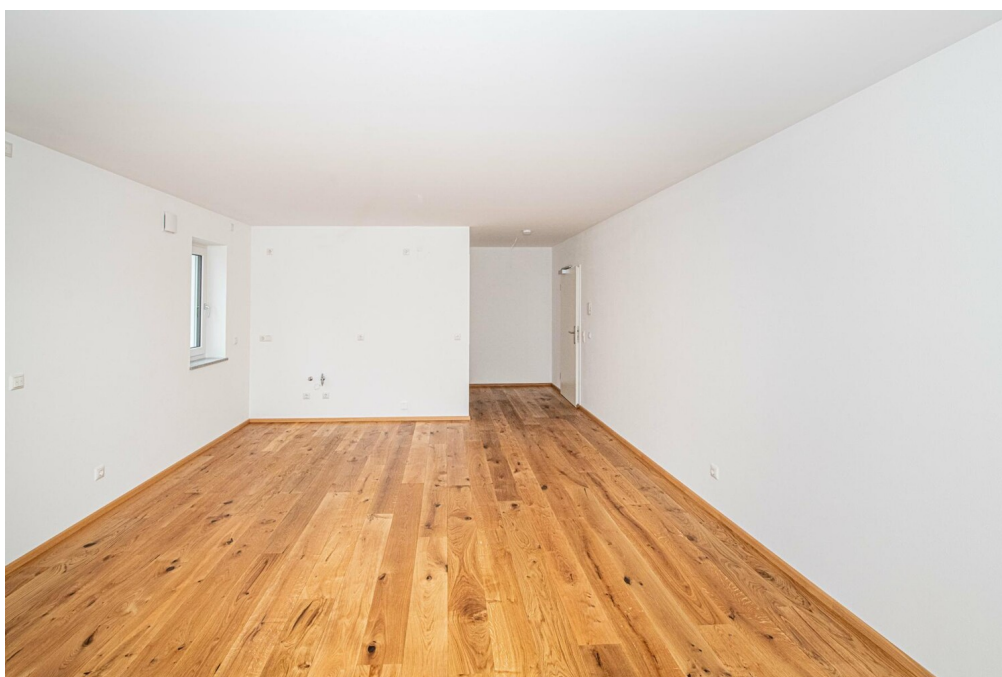
## La propriété





CODE DU BIEN: 24201037 - 93413 Cham

## La propriété





CODE DU BIEN: 24201037 - 93413 Cham

## Une première impression

Bienvenue chez vous ! Cet appartement en rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel achevé en 2025 séduit par son architecture contemporaine, ses prestations haut de gamme et sa conception écoénergétique. D'une surface habitable d'environ 39,42 m<sup>2</sup>, ce bien est idéal pour une personne seule, un actif travaillant à l'extérieur ou une clientèle exigeante. Son agencement est optimisé : l'espace de vie ouvert, combinant salon et chambre, offre de nombreuses possibilités d'aménagement. De grandes fenêtres à triple vitrage laissent entrer une abondante lumière naturelle et contribuent à un cadre de vie agréable. Les volets roulants électriques assurent confort et sécurité. La salle de bains, équipée d'installations modernes et de matériaux de qualité, allie fonctionnalité et espace. Le chauffage au sol, la ventilation centralisée et le parquet de qualité garantissent un confort optimal toute l'année. Portes intérieures haut de gamme, parquet en bois massif et sol en granit de qualité supérieure dans la cage d'escalier complètent les finitions raffinées. La conception écoénergétique de cet appartement, résolument tournée vers l'avenir, est particulièrement remarquable. Un système photovoltaïque haute performance (18 kWc) avec une capacité de stockage de 30,8 kWh complète l'offre. Une place de parking (6 500 €, non comprise dans le prix d'achat) avec borne de recharge pour véhicule électrique est disponible juste devant l'immeuble. Chaque appartement dispose également d'un cellier privatif. La salle de bains, équipée d'installations modernes et de matériaux haut de gamme, offre une fonctionnalité optimale dans un espace réduit. Découvrez par vous-même la qualité et les multiples possibilités offertes par ce bien d'exception. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 24201037 - 93413 Cham

## Détails des commodités

- Stellplatz vor dem Haus, inklusive Vorsehung für ein Elektroauto (zzgl. 6.500 Euro)
- PV-Anlage (18kWp) mit 30,8 kWh Speicherkapazität
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- hochwertige Türen und Treppen
- elektrisch bedienbare Rollläden
- Abstellraum im Dachgeschoss
- hochwertige Parkettböden
- dezentrale Lüftungsanlage
- Fußbodenheizung
- Terrasse

Gesamtpreis - Wohnung inklusive Stellplatz 172.000 Euro

CODE DU BIEN: 24201037 - 93413 Cham

## Tout sur l'emplacement

Lage und Umfeld dieser Wohnung bieten eine gut entwickelte Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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: 24201037 - 93413 Cham

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 8.30 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.

CODE DU BIEN: 24201037 - 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)