

Cham / Hof

## Propriété polyvalente idéalement située pour les familles ou les investisseurs

**CODE DU BIEN: 25201107**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 244 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.259 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25201107 - 93413 Cham / Hof

- 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: 25201107 - 93413 Cham / Hof**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25201107	Prix d'achat	549.000 EUR
Surface habitable	ca. 244 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	5	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Salles de bains	3		
Année de construction	1983		
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25201107 - 93413 Cham / Hof**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	08.10.2035	Consommation finale d'énergie	105.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## La propriété



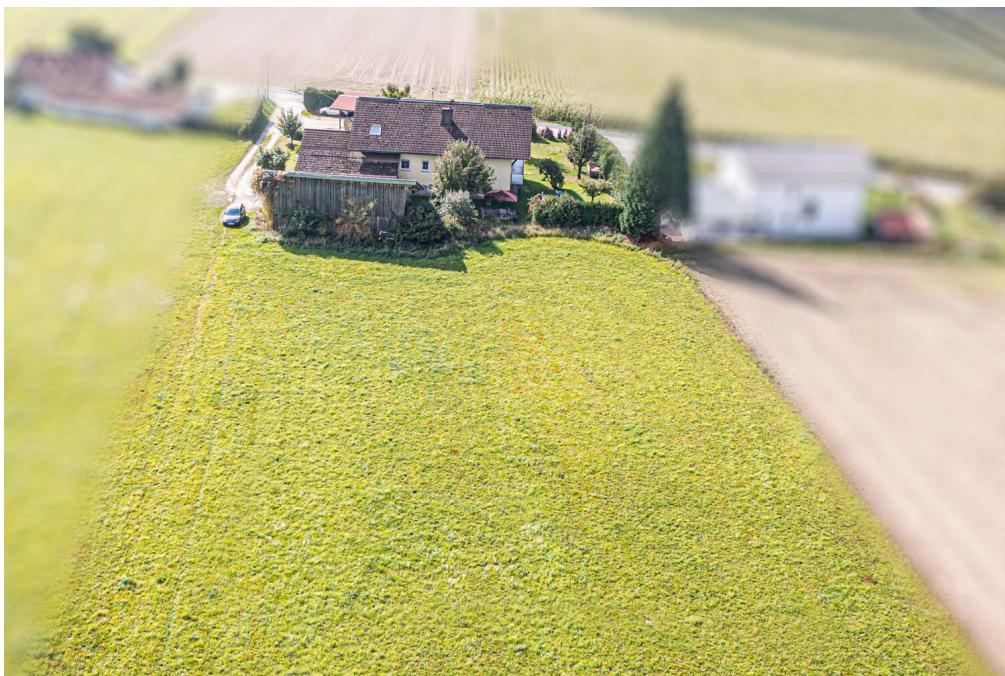
CODE DU BIEN: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## La propriété



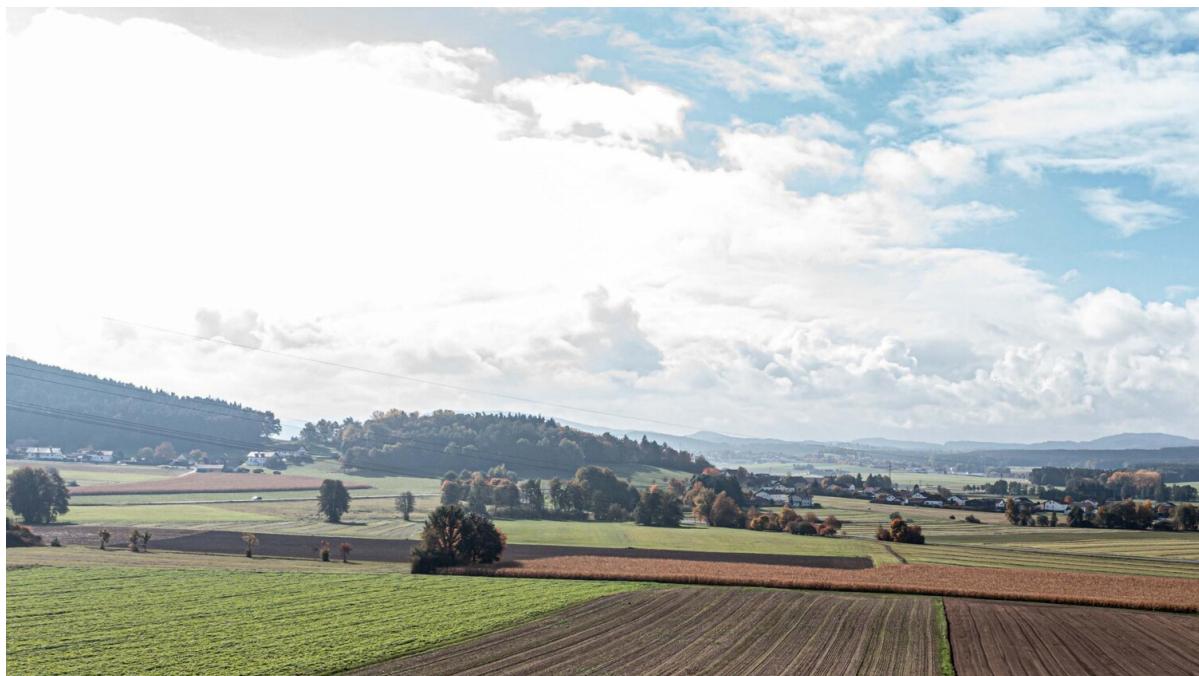
CODE DU BIEN: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25201107 - 93413 Cham / Hof**

## Une première impression

Cette spacieuse maison multifamiliale, habitée pour la première fois en 1983, offre environ 244 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis dans trois appartements distincts. La propriété est située sur un terrain généreux d'environ 4 259 m<sup>2</sup>, dont la maison elle-même occupe environ 1 900 m<sup>2</sup>. Les 2 360 m<sup>2</sup> adjacents sont actuellement classés en terres agricoles ; toutefois, il est tout à fait envisageable que cette zone soit reclassée en zone constructible dans les prochaines années. Son emplacement idéal dans un quartier de Cham garantit un accès facile aux infrastructures de la région et rend la propriété attractive aussi bien pour les propriétaires occupants que pour ceux qui recherchent une combinaison d'occupation et de location partielle. Enfin, cette propriété présente également un intérêt pour les investisseurs en quête d'un placement rentable. Le rez-de-chaussée comprend un appartement de trois pièces bien agencé avec un espace de vie ouvert comprenant salon, cuisine et salle à manger d'environ 49 m<sup>2</sup>. On y trouve également deux chambres, un espace de rangement et une salle de bains avec WC. L'accès se fait par une entrée privée donnant sur la cage d'escalier, qui mène également directement au garage individuel. Une terrasse couverte exposée plein sud offre un accès direct au jardin adjacent. Le second appartement de trois pièces, situé à l'étage, est accessible par une entrée indépendante côté nord, elle-même accessible depuis la cage d'escalier commune. Cet appartement comprend un vaste espace de vie ouvert (environ 49 m<sup>2</sup>) comprenant salon, cuisine et salle à manger, idéal pour un mode de vie contemporain, ainsi que deux chambres spacieuses. Une salle de bains, des toilettes séparées, un cellier et un grand balcon exposé sud et ouest complètent cet étage. Cet appartement, précédemment occupé par le propriétaire, bénéficie de finitions haut de gamme et est en excellent état. Les combles sont actuellement non aménagés, offrant ainsi un potentiel d'aménagement supplémentaire. Au-dessus du garage, également accessible depuis la cage d'escalier commune, se trouve un appartement indépendant équipé d'une cuisine fonctionnelle et d'une salle d'eau privative. Ce logement est idéal pour accueillir des invités, des enfants adultes ou pour une location étudiante, etc., et offre un espace de vie indépendant et préservant l'intimité de chacun. Un garage simple et de spacieux abris de voiture à l'avant et à l'arrière de la maison offrent un stationnement aisément accessible. Un cabanon sur la propriété permet de ranger outils de jardin, vélos ou articles saisonniers. La maison est équipée d'un chauffage central au fioul, rénové en 2014. Ce système est complété par quatre panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire, réduisant ainsi durablement les coûts d'exploitation. Le système photovoltaïque d'une capacité de 28,36 kWc mérite une mention spéciale. Il injecte toute l'électricité produite dans le réseau et vous garantit un tarif de rachat jusqu'à fin 2030 au moins. Ce tarif s'élève actuellement à environ 11 900 € par an et complète le loyer net.

attractif de 21 540 €. Si vous occupiez vous-même le logement, ces revenus pourraient être pris en compte dans le remboursement de vos éventuels prêts immobiliers. Les trois logements sont actuellement loués à des locataires fiables et représentent donc un investissement intéressant pour les investisseurs recherchant des rendements prévisibles et une production d'énergie moderne. Grâce à ses multiples possibilités d'aménagement, ce bien offre également de nombreuses options pour une occupation par son propriétaire : par exemple, une maison multigénérationnelle, un espace combinant vie et travail, un lieu de détente ou de jeux pour les enfants, ou encore la possibilité de pratiquer diverses activités de loisirs comme l'autosuffisance et l'élevage de petits animaux. Afin de respecter la vie privée des locataires, nous ne sommes malheureusement pas en mesure de fournir de photos de l'intérieur. Nous serions ravis d'organiser une visite pour vous permettre de découvrir le bien et son potentiel. Veuillez nous contacter au +49 151 23666333 pour prendre rendez-vous. Nous espérons avoir bientôt de vos nouvelles.

**CODE DU BIEN: 25201107 - 93413 Cham / Hof**

## Détails des commodités

- Einbau hochwertiger Kunststofffenster im Jahr 2010
- Ölzentralheizung 2014 erneuert mit 4 Solarmodulen zur Warmwassergewinnung auf dem Dach
- Photovoltaikanlage mit 28,36 kWp; Volleinspeisung mit garantierter Einspeisevergütung bis Ende 2030

**CODE DU BIEN: 25201107 - 93413 Cham / Hof**

## Tout sur l'emplacement

Die Kreisstadt Cham als Handels-, Schul-, Behörden- und Garnisonsstadt mit rd. 17.000 Einwohnern liegt nordöstlich von Regensburg im Naturpark Oberer Bayerischer Wald. Der Stadtnname 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 hervorragend an das Verkehrsnetz angeschlossen und erfüllt alle Bedingungen eines angenehmen Wohnortes.

Seit der Eröffnung des Technologie Campus Cham im Jahr 2010 trägt Cham auch den Titel „Hochschulstadt“. Studieren und Forschen im Bayerischen Wald ist sehr beliebt geworden und mittlerweile stammen die Studierenden aus 30 Nationen, die Einfluss auf das Chamer Stadtbild nehmen.

Cham verbindet harmonisch die alte und die neue Zeit auf engstem Raum.

### Entfernungen:

- Bad Kötzting ca. 18 km
- Roding ca. 19 km
- Straubing ca. 45 km
- Regensburg ca. 65 km

**CODE DU BIEN: 25201107 - 93413 Cham / Hof**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 105.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25201107 - 93413 Cham / Hof**

## 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)