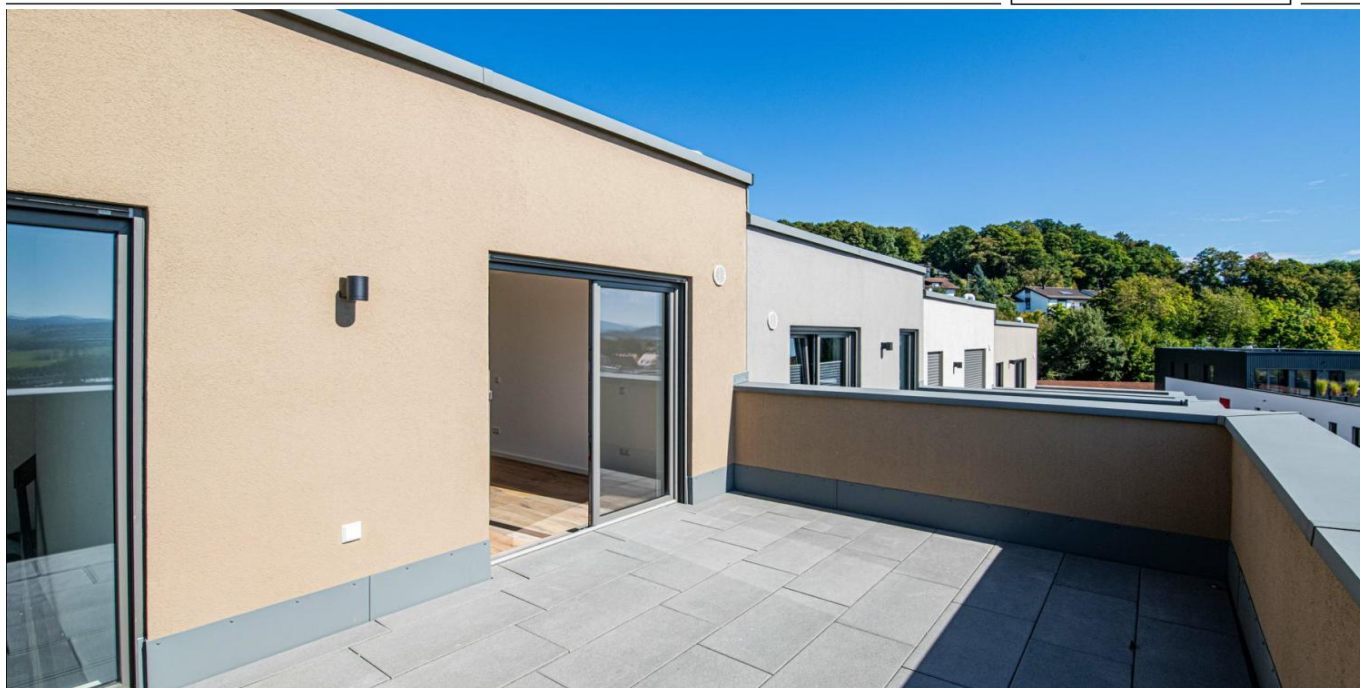


Cham

# Modernes Reihenmittelhaus mit familienfreundlichem Wohngefühl

CODE DU BIEN: 25201112



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

PRIX DE LOYER: 1.450 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141,04 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 136 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25201112 - 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: 25201112 - 93413 Cham

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25201112
Surface habitable	ca. 141,04 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2025
Place de stationnement	1 x Garage

Prix de loyer	1.450 EUR
Coûts supplémentaires	150 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

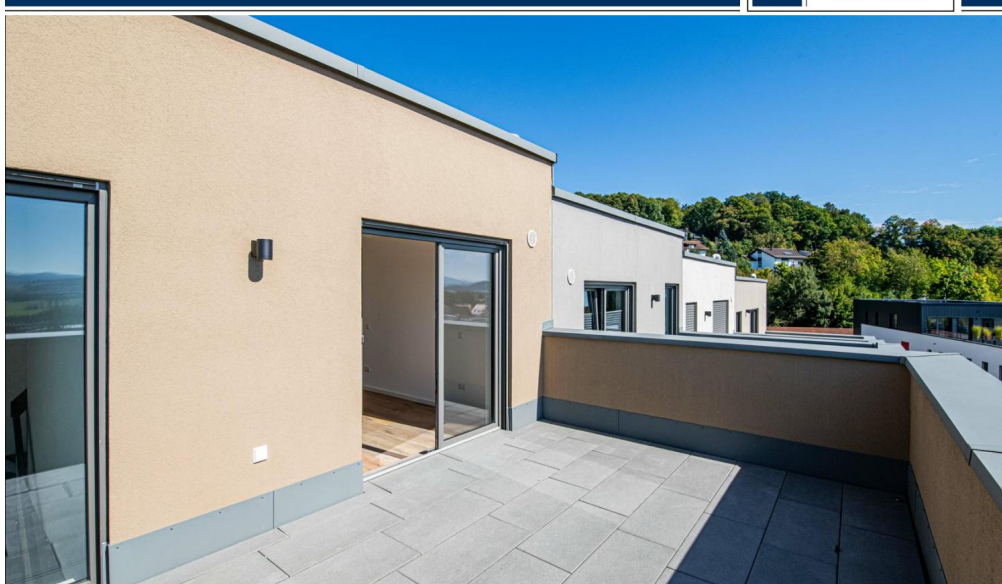
CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

## 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: 25201112 - 93413 Cham

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

## La propriété





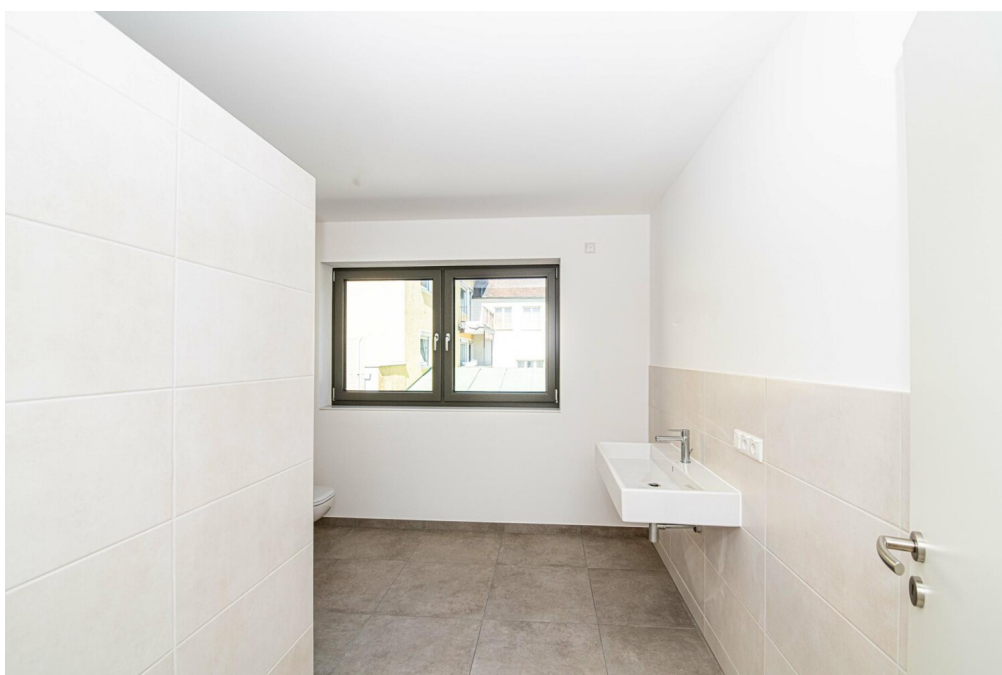
CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

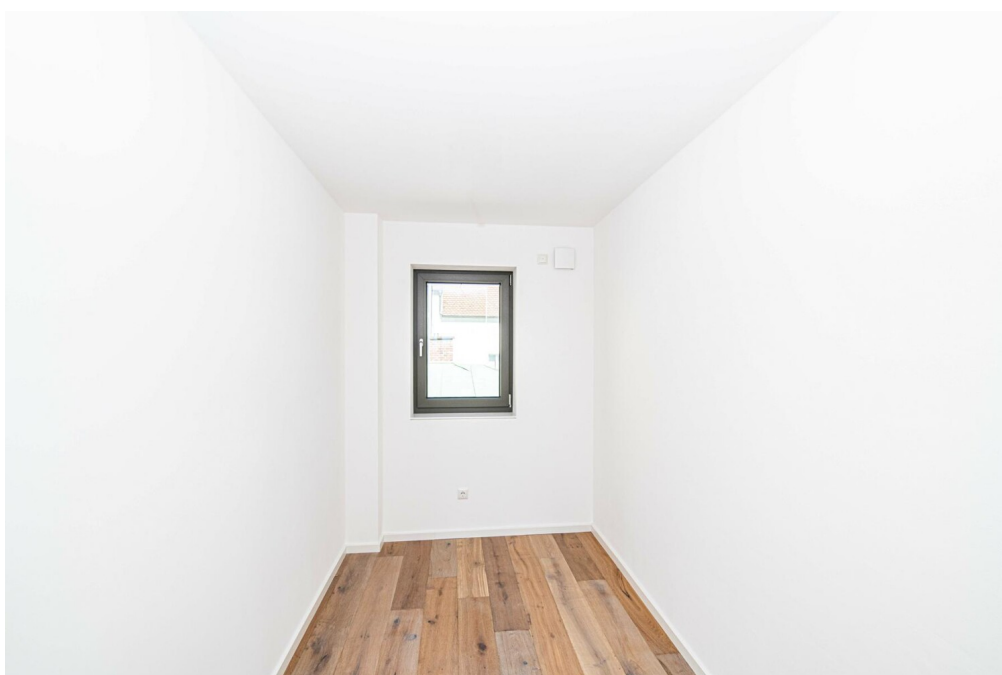
## La propriété





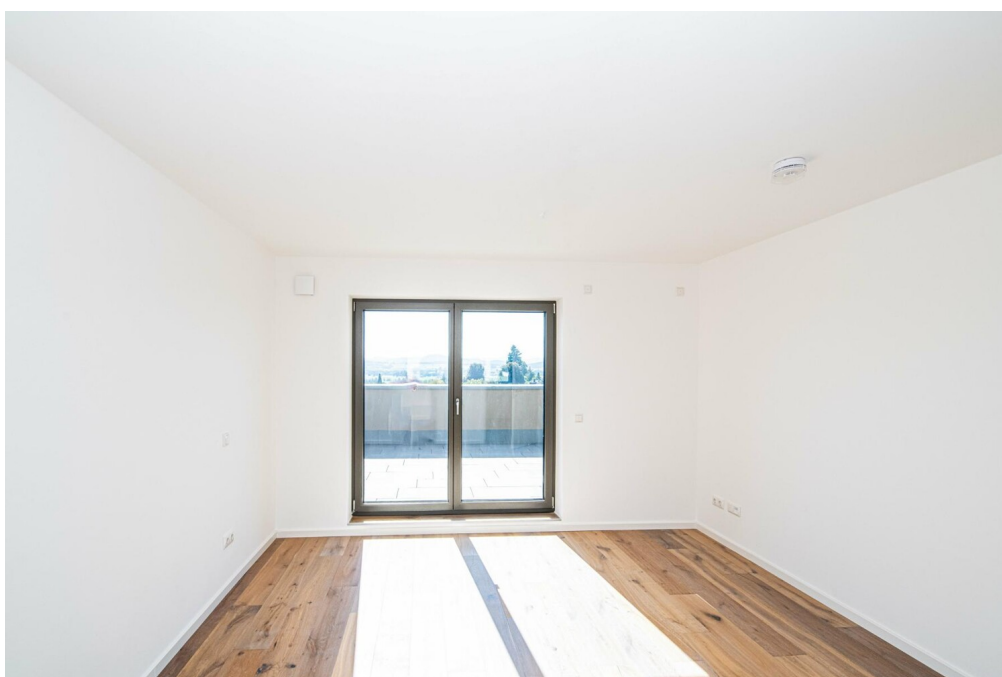
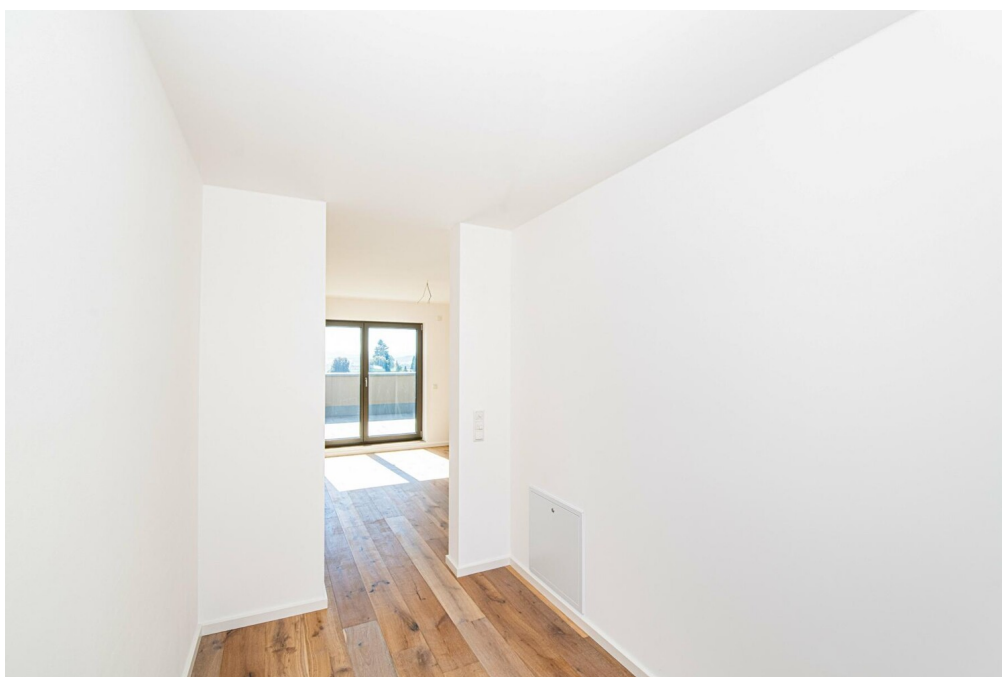
CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

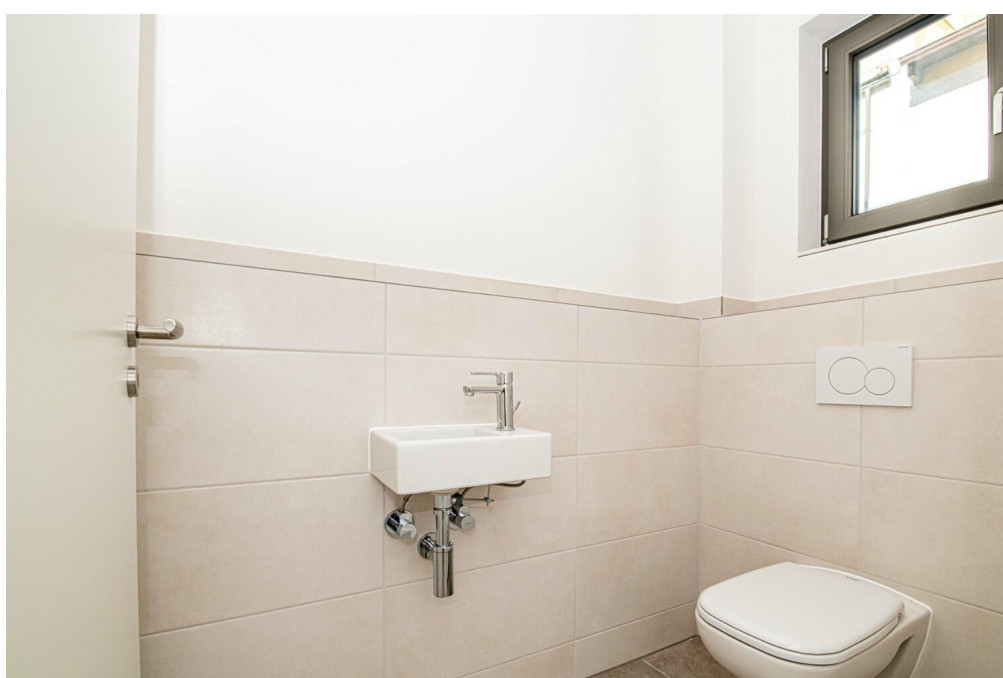
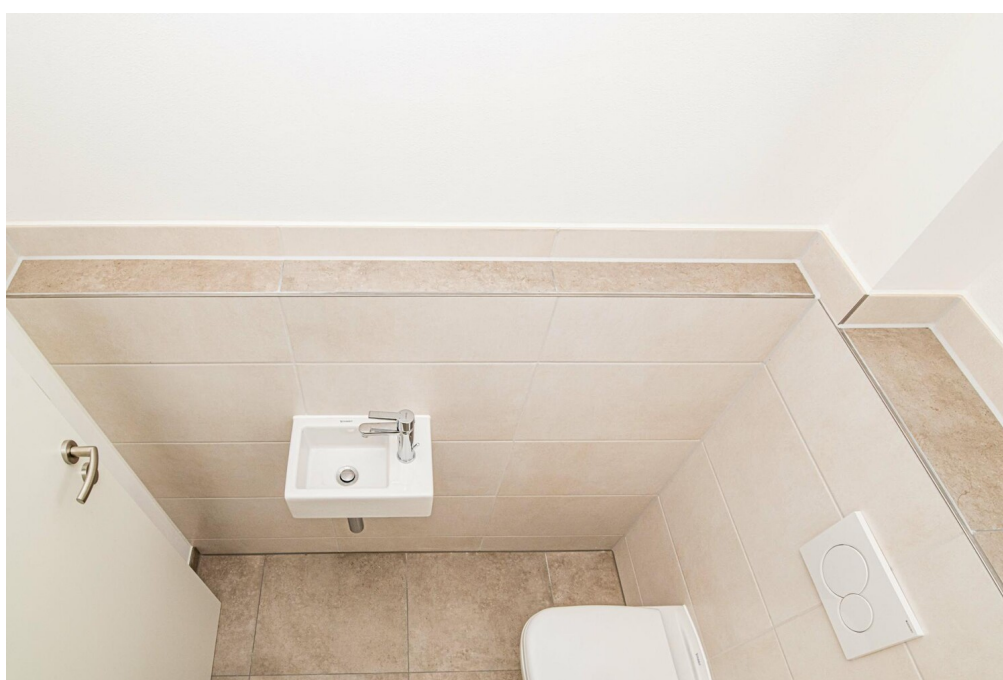
## La propriété





CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

## La propriété



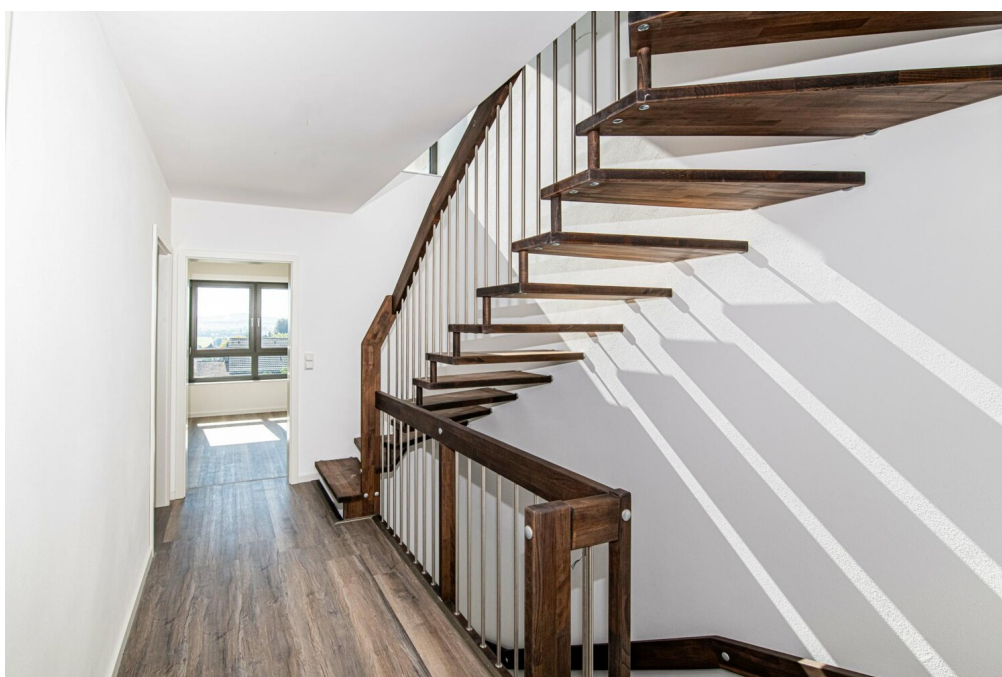
CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

## La propriété



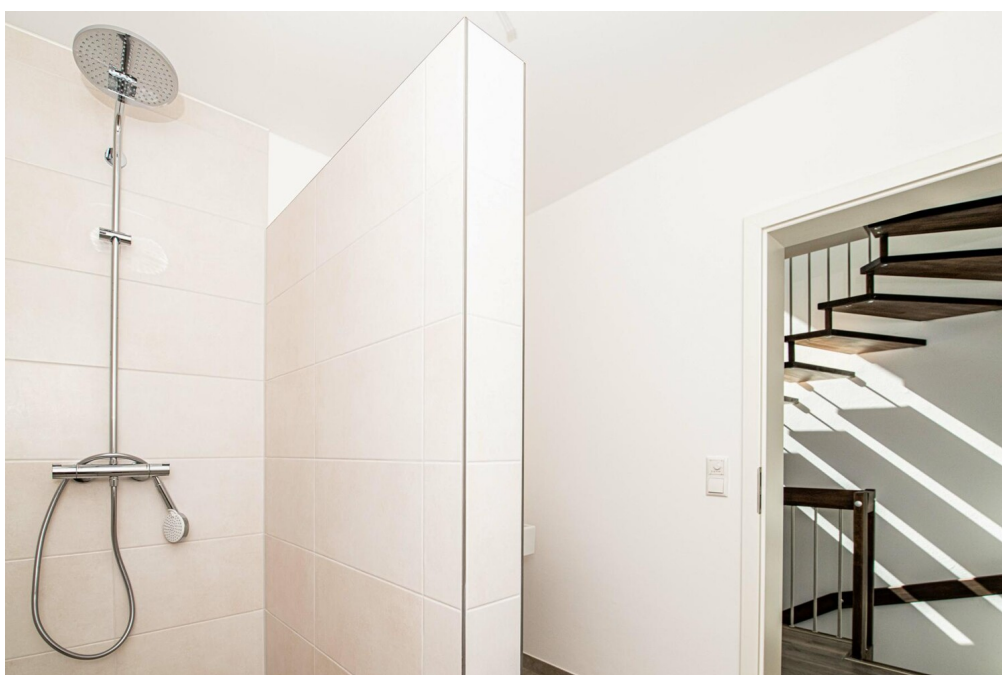
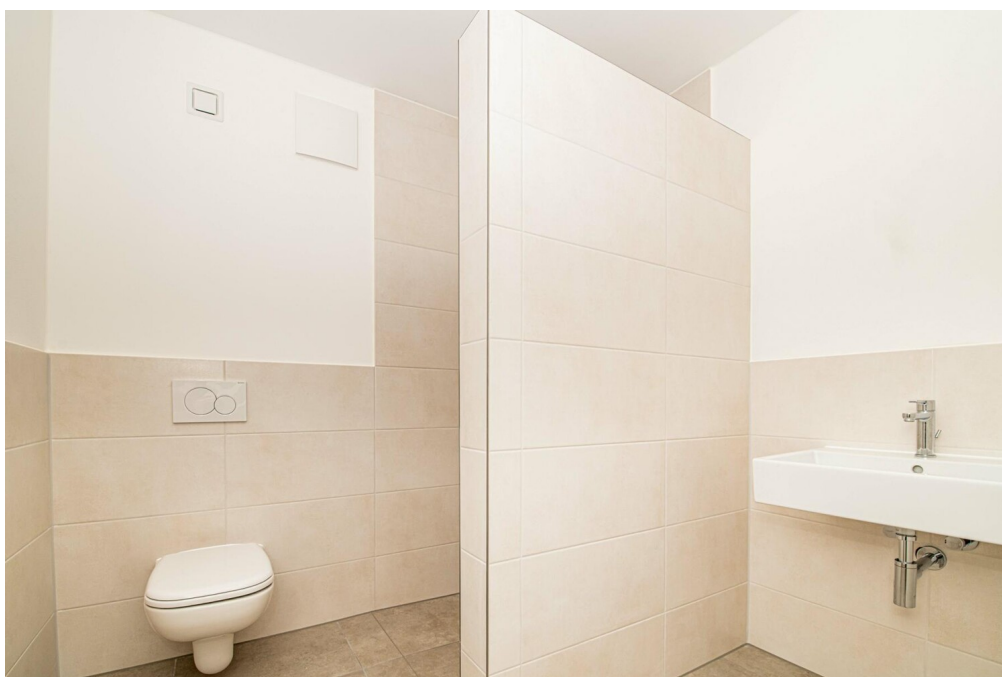
CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

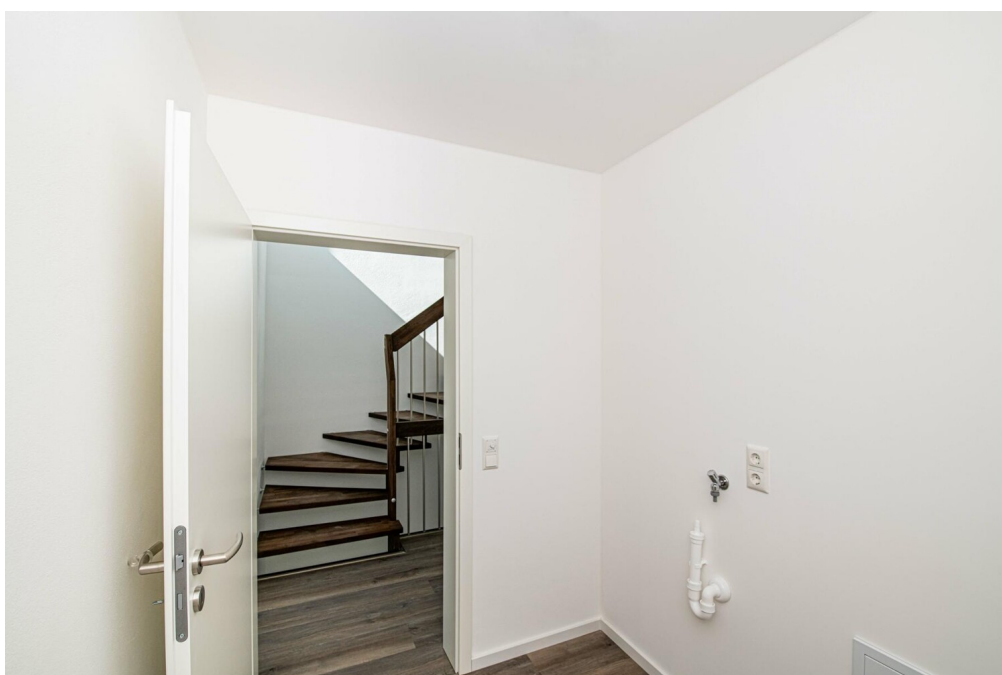
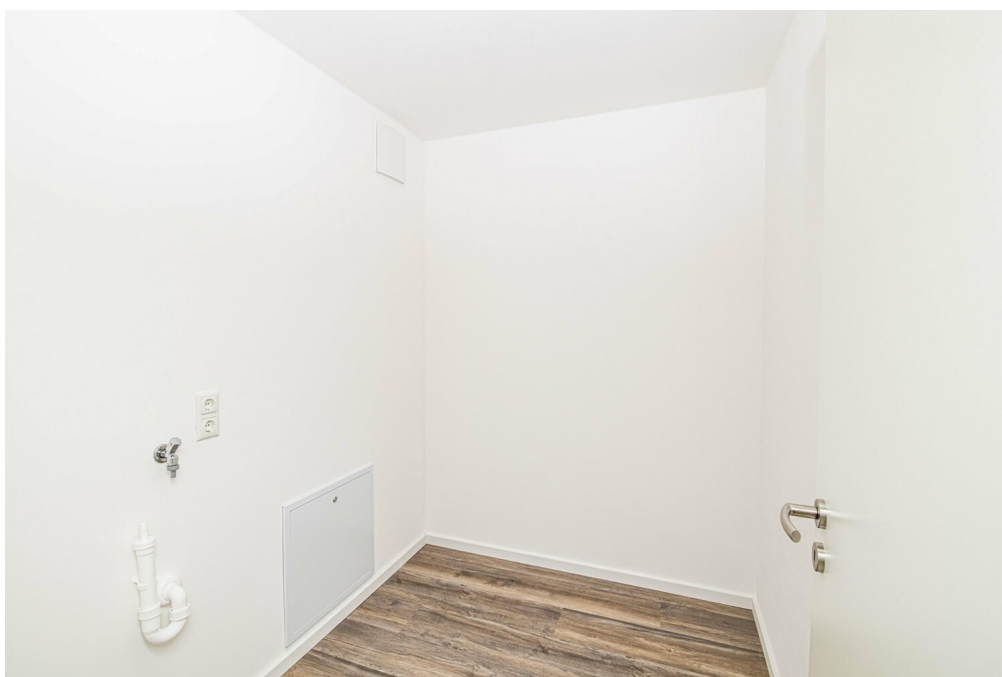
## La propriété





CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

## La propriété



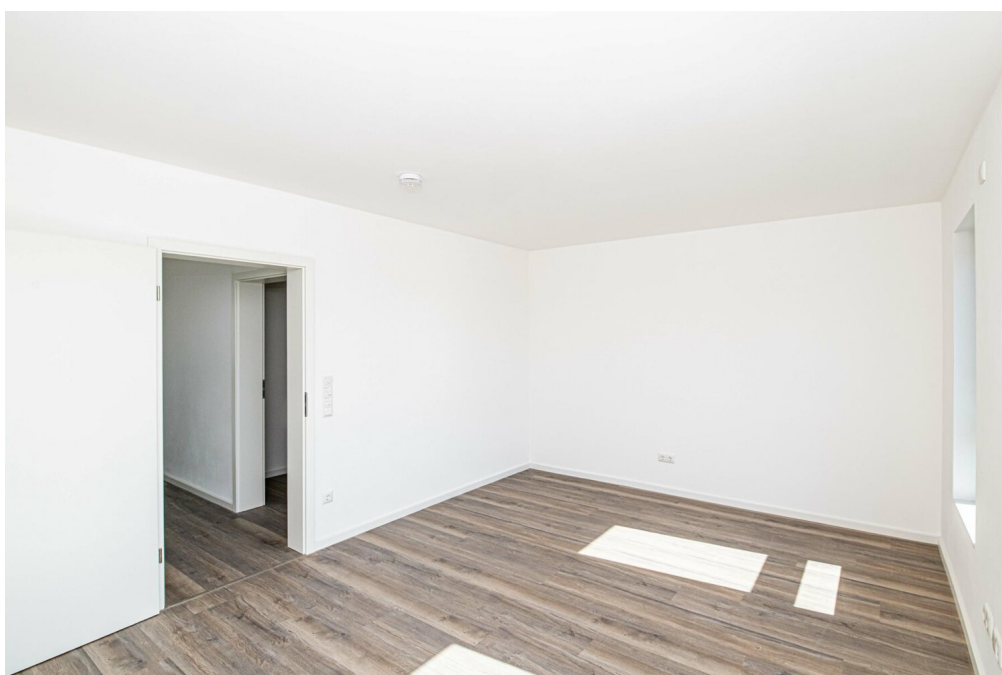
CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

## La propriété



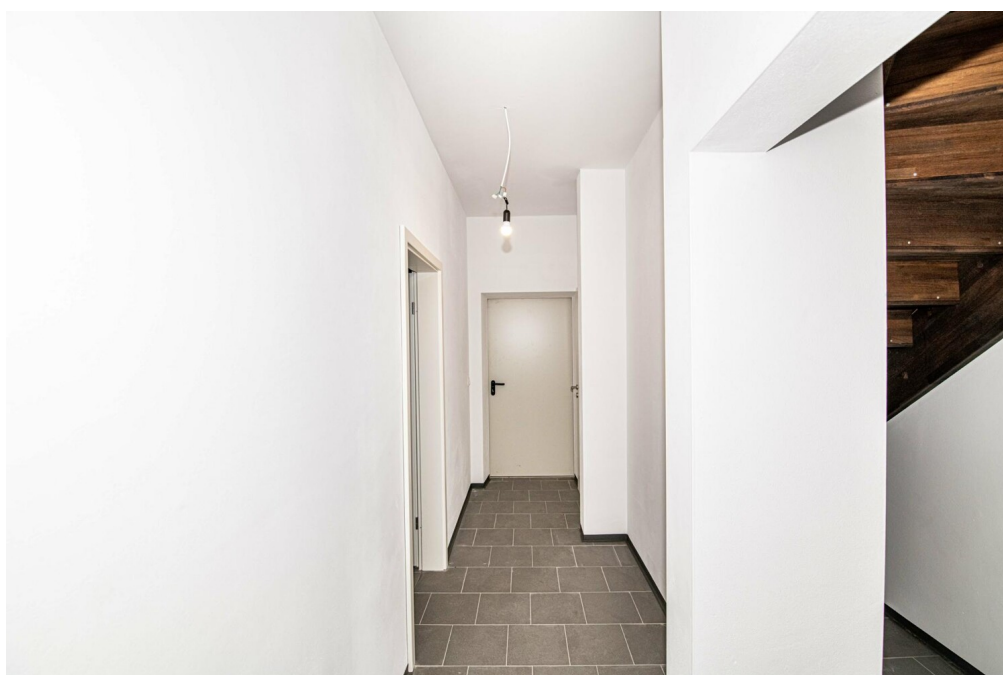
CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

## La propriété





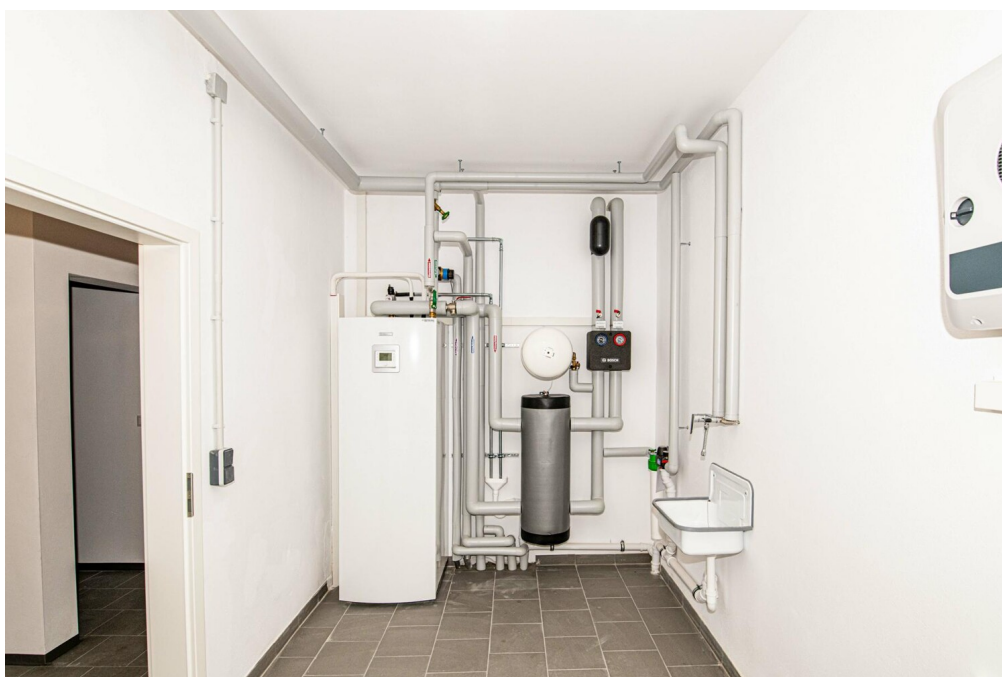
CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201112 - 93413 Cham

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem modernen Reihenmittelhaus, das höchsten Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung verbindet. Die Immobilie besticht durch ihre klare Architektur und die hochwertige Bauausführung. Mit einer Wohnfläche von ca. 141,04 m<sup>2</sup> auf einem kompakten Grundstück von ca. 136,4 m<sup>2</sup> eignet sich das Haus optimal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die großen Wert auf Qualität und Funktionalität legen.

Das Haus wurde 2025 fertiggestellt und Ihnen steht hier ein Erstbezug bevor. Sie profitieren von modernsten energetischen Standards und einer gehobenen Ausstattung, die ein angenehmes Wohnklima garantiert. Die effiziente Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für gleichmäßige Wärme und ein behagliches Raumgefühl.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen sowohl ein praktischer Technikraum als auch ein großzügiger Kellerraum zur Verfügung. Hier findet sich ausreichend Platz für Lagerung oder individuelle Hobbys. Auch Ihre Fahrzeuge sind bestens geschützt: Eine eigene Garage ist im Angebot inbegriffen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem Windfang und einer Garderobe, die direkt in das großzügige Wohn- und Esszimmer münden. Die offene Küche bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die private Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab und erhöht den Wohnkomfort.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei lichtdurchflutete Kinderzimmer für individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Das separate Kinderbad sorgt für Flexibilität im Familienalltag. Hinzu kommt ein Hauswirtschaftsraum, der für Ordnung und genügend Stauraum sorgt.

Das zweite Obergeschoss ist als exklusiver Elternbereich konzipiert. Hier finden Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und Zugang zum eigenen Elternbad. Die moderne Ausstattung des Bads garantiert Komfort und Privatsphäre. Von hier aus eröffnet sich Ihnen außerdem der Zugang zu einem Balkon, der einen schönen Rückzugsort bietet.

Die Lage der Immobilie bietet eine ausgewogene Mischung aus Urbanität und privatem Rückzugsraum. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Wenn Sie auf der Suche nach einem modernen und wertbeständigen Zuhause mit gehobenem Ausstattungsstandard sind, das sowohl einladend als auch funktional ist,

dann könnte dieses Reihemittelhaus genau das Richtige für Sie sein. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen.



CODE DU BIEN: 25201112 - 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: 25201112 - 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: 25201112 - 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: 25201112 - 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)