

Cham / Katzbach

Erwecken Sie dieses Objekt aus dem Dornröschenschlaf !

CODE DU BIEN: 26201061



PRIX D'ACHAT: 89.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 907 m²

CODE DU BIEN: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

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

CODE DU BIEN: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26201061
Surface habitable	ca. 115 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	1950

Prix d'achat	89.900 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Démolition
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

Informations énergétiques

Chauffage	bois
Certification énergétique valable jusqu'au	28.06.2036

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	285.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1950

CODE DU BIEN: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

La propriété



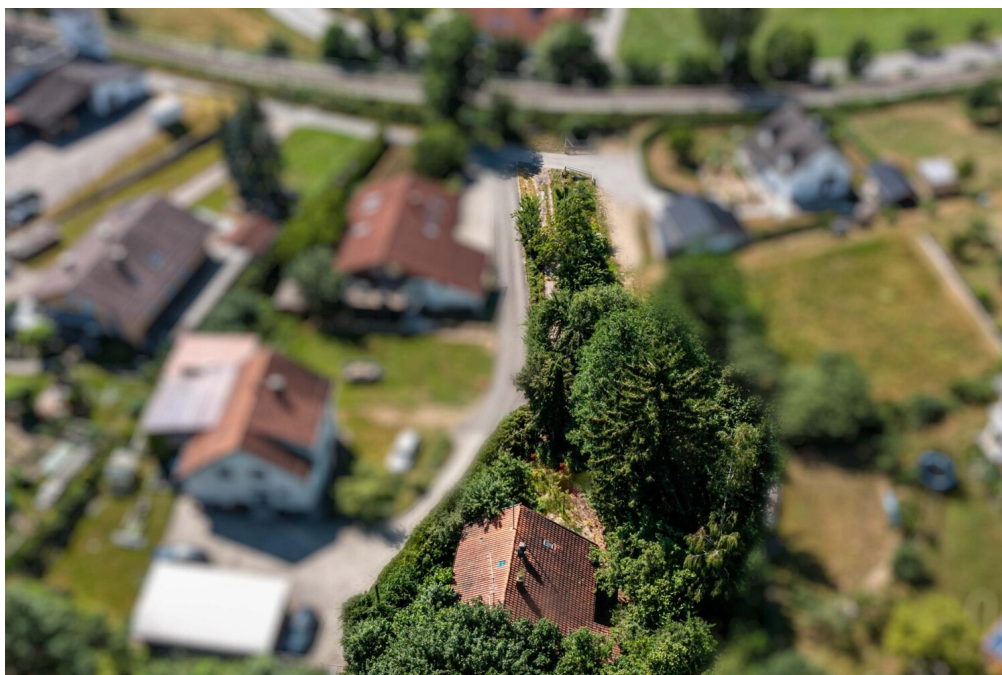
CODE DU BIEN: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

Une première impression

Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 115 m² steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 907 m² und bietet Ihnen vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Errichtet wurde das Haus im Jahr ca. 1950. Die Immobilie befindet sich in der Bauphase Haus Fertig Gestellt und ist derzeit als Abrissobjekt einzustufen. Aufgrund des sehr schlechten Zustands ist das Gebäude derzeit nicht bewohnbar und steht leer. Es besteht jedoch die Möglichkeit, das Haus mit sehr großem Aufwand zu sanieren.

Auf dem verwünschten Grundstück erwartet Sie ein außergewöhnlicher, eingewachsener Außenbereich mit altem Baumbestand. Das weitläufige Grundstück bietet zahlreiche Flächen und Möglichkeiten für eine zukünftige individuelle Gestaltung – und vermittelt durch die umfassende Begrünung und den vorhandenen Baumbestand ein besonderes Maß an Privatsphäre und Gestaltungsspielraum.

Die Raumstruktur des Hauses umfasst insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Durch die großzügige Zimmeranzahl sind verschiedene Nutzungskonzepte denkbar, sei es für Familien, Paare oder als Rückzugsort mit ausreichend Platz. Die genaue innere Aufteilung und die Beschaffenheit der Räume können im Rahmen einer Besichtigung vor Ort geprüft werden.

Das Objekt befindet sich in einer guten Lage, welche eine angenehme Wohnumgebung mit den Annehmlichkeiten einer gewachsenen Nachbarschaft bietet. Die Immobilie liegt in einem bereits erschlossenen Gebiet, wie sich an der umliegenden Bebauung mit weiteren Einfamilienhäusern und gepflegten Grundstücken ablesen lässt. Die Zufahrt zum Grundstück führt über einen von Bäumen gesäumten Weg, wodurch bereits bei der Ankunft das besondere Potenzial des Grundstücks spürbar wird. Das Haupthaus präsentiert sich mit einer traditionellen Holzfassade und einem geneigten Satteldach mit Tonziegeln, was den regionaltypischen Charakter unterstreicht. Die Fassade ist teilweise von Kletterpflanzen bewachsen und verleiht dem Gebäude ein charmantes, ursprüngliches Erscheinungsbild. Im Außenbereich sind verschiedene ältere Strukturen wie ein nachträglich angebrachtes Vordach und Fensterläden erkennbar.

Die Immobilie weist aufgrund des Baujahrs und des augenscheinlich langen Leerstands einen erheblichen Sanierungsrückstand auf. Die Substanz ist in einem sehr schlechten Zustand; sämtliche Bereiche benötigen eine grundlegende Erneuerung oder einen Rückbau. Es handelt sich ausdrücklich um ein Abrissobjekt, dessen weiteres Schicksal maßgeblich von Ihrer individuellen Vision und dem Einsatz abhängt.

Das Objekt steht aktuell leer und ist nicht bewohnbar. Wer bereit ist, den sehr großen Aufwand einer umfassenden Sanierung zu investieren, kann hier – nach Abriss oder aufwändiger Modernisierung – seine Vorstellungen verwirklichen. Alternativ bietet das Grundstück mit seiner Größe und Lage beste Voraussetzungen für einen möglichen Neubau.

Bitte beachten Sie: Die Immobilie wird wie gesehen, als Abrissobjekt verkauft. Ein Besichtigungstermin gibt Ihnen die Möglichkeit, sich selbst einen Eindruck vom Zustand und den Potenzialen dieser besonderen Liegenschaft zu verschaffen

CODE DU BIEN: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

Tout sur l'emplacement

Die Kreisstadt Cham mit einer Einwohnerzahl von ca. 17.000 Einwohnern liegt nordöstlich von Regensburg im Naturpark Oberer Bayerischer Wald.

Diese Immobilie befindet sich in TOP Lage in der Innenstadt von Cham.

In der Innenstadt und somit zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar, finden Sie alles für den täglichen Bedarf vor.

- Schulen (Grundschule, Mittel- und Realschule, Gymnasium)
- Bank, Geldautomat
- Bäcker, Metzger
- Chamer Zeitung
- Modegeschäfte
- Kindergarten
- Restaurant
- Apotheken
- Ärzte

und vieles mehr!

Entfernungen:

- Regensburg (ca. 62km) über B85 und B16
- Straubing (ca. 43km) über B20
- Bad Kötzing (ca. 16 km)

Cham 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 Bayerische 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.

CODE DU BIEN: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

Plus d'informations

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: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

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