

Cham

# Charmantes Stadthaus in begehrter Lage als Sanierungsobjekt

????????? ??????????: 25201062



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

???? ??????: 199.000 EUR • ??????????: ca. 187 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 399 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25201062 - 93413 Cham

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25201062 - 93413 Cham

?? ??? ??????

|                     |                      |              |                       |
|---------------------|----------------------|--------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25201062             | ????? ?????? | 199.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 187 m²           | ???????????  | Käuferprovision       |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |              | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????           | 8                    |              | MwSt.) des            |
| ????????????? ???   | 6                    |              | beurkundeten          |
| ???????????         |                      | ?????????    | Kaufpreises           |
| ???????????         | 1                    | ?????????    | ?????????             |
| ????? ????????????? | 1956                 | ?????????    | WC ????????????,      |
|                     |                      |              | ???????????           |

??????? ???????: 25201062 - 93413 Cham

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ?????????<br>?????????                              | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ?????                | ???????                                                                       | 211.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 30.07.2035           | ?????????????<br>?????????????                                                |                |
| ????? ????????????                                  | ?????                | ?????????????<br>?????????????<br>???????????                                 | G              |
|                                                     |                      | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2001           |



??????? ???????? : 25201062 - 93413 Cham

?? ????????



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



??????? ???????? : 25201062 - 93413 Cham

?? ????????





??????? ???????? : 25201062 - 93413 Cham

?? ????????



??????? ???????? : 25201062 - 93413 Cham

?? ????????





??????? ???????? : 25201062 - 93413 Cham

?? ????????



??????? ???????? : 25201062 - 93413 Cham

?? ????????





???????? ?????: 25201062 - 93413 Cham

?? ???????





??????? ???????? : 25201062 - 93413 Cham

?? ????????



??????? ???????: 25201062 - 93413 Cham

?? ????????





???????? ??: 25201062 - 93413 Cham

?? ???????





??????? ???????: 25201062 - 93413 Cham

?? ????????



??????? ???????? : 25201062 - 93413 Cham

?? ????????





???????? ?????: 25201062 - 93413 Cham

?? ????????



??????? ???????: 25201062 - 93413 Cham

?? ????????





???????? ?????: 25201062 - 93413 Cham

?? ???????



??????? ???????? : 25201062 - 93413 Cham

?? ????????





??????? ???????: 25201062 - 93413 Cham

?? ????????



??????? ???????: 25201062 - 93413 Cham

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein geräumiges Stadthaus aus dem Jahr 1956, das den architektonischen Stil der 50er Jahre verkörpert und eine Gesamt-Wohnfläche von circa 187 m<sup>2</sup> (hiervon entfallen rd. 144 m<sup>2</sup> auf die Hauptwohnung sowie 43 m<sup>2</sup> auf die Einliegerwohnung) bietet. Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von etwa 399 m<sup>2</sup> und ist stark sanierungsbedürftig. Diese Eigenschaft bietet potenziellen Käufern eine hervorragende Gelegenheit, die Immobilie nach ihren individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen. Im Erdgeschoss befindet sich neben der Küche mit Speis der großzügige Wohn-/Essbereich, ein separates Zimmer und ein Gäste-WC. Vier zusätzliche Zimmer befinden sich im Obergeschoss, die sich ideal als Schlafzimmer oder Home-Office-Flächen nutzen lassen. Mit insgesamt sechs Zimmern, einem Gäste-WC und einem Badezimmer bieten das Erd- und Obergeschoss ausreichend Platz für eine große Familie oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Eine besondere Eigenschaft dieses Stadthauses ist die separate Einliegerwohnung im Untergeschoss. Diese Einheit verfügt über zwei Zimmer und eine Toilette und hat einen eigenen Zugang über den Garten, was sie ideal für Gäste oder als eigenes Büro prädestiniert. Die Heizung und zwei weitere Lagerräume befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt durch eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2001. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als einfach zu bewerten. Käufer haben die Möglichkeit, es nach modernen Standards zu renovieren und eigene bauliche Änderungen und Modernisierungen durchzuführen, um ihren Wohntraum zu realisieren.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage des Hauses ist äußerst attraktiv. Die Immobilie ist sowohl für Familien als auch für berufstätige Personen interessant, da Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere infrastrukturelle Einrichtungen in der näheren Umgebung gut erreichbar sind.

Interessenten, die eine sanierungsbedürftige Immobilie mit Potenzial in guter Lage suchen, werden hier fündig.



??????? ?????????: 25201062 - 93413 Cham

???????????????? ???? ?????????

- Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2001
- Wohnen auf 2 Ebenen
- separate Einliegerwohnung im Untergeschoss

??????? ???????: 25201062 - 93413 Cham

??? ??? ??? ??????????

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)

??????? ?????????: 25201062 - 93413 Cham

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 211.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



??????? ???????: 25201062 - 93413 Cham

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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