

Cham / Loibling

Moderne barrierefreie Erdgeschosswohnung KfW 40 Standard - Erstbezug!

????????? ??????????: 25201067WHGNr.2



www.von-poll.com

???? ??????????: 630 EUR • ??????????: ca. 78,52 m² • ?????????: 3

??????? ?????????: 25201067WHGNr.2 - 93413 Cham / Loibling

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

?????? ???????: 25201067WHGNr.2 - 93413 Cham / Loibling

?? ??? ??????

??????? ????????	25201067WHGNr.2	???? ????????	630 EUR
??????????	ca. 78,52 m²	??????????	150 EUR
????????	3	????????	
?????????? ???	2	????????	??????
??????????		???????????	
??????????	1	??????	????????
???? ????????????	2024		
????? ????????????	1 x ???????????		
	????? ????????????,		
	30 EUR (???????????)		

??????? ?????????: 25201067WHGNr.2 - 93413 Cham / Loibling

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	??????? ??????? ????????????	4.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	28.08.2035	???????????? ????????????? ????????????	A+
????? ????????????	????????? ?????????????? ????? / ??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2025

???????? ??: 25201067WHGNr.2 - 93413 Cham / Loibling

?? ????????



www.von-poll.com



??????? ???????: 25201067WHGNr.2 - 93413 Cham / Loibling

?? ????????



??????? ??????: 25201067WHGNr.2 - 93413 Cham / Loibling

?? ???????



??????? ?????????: 25201067WHGNr.2 - 93413 Cham / Loibling

?? ????????



??????? ??????: 25201067WHGNr.2 - 93413 Cham / Loibling

?? ???????



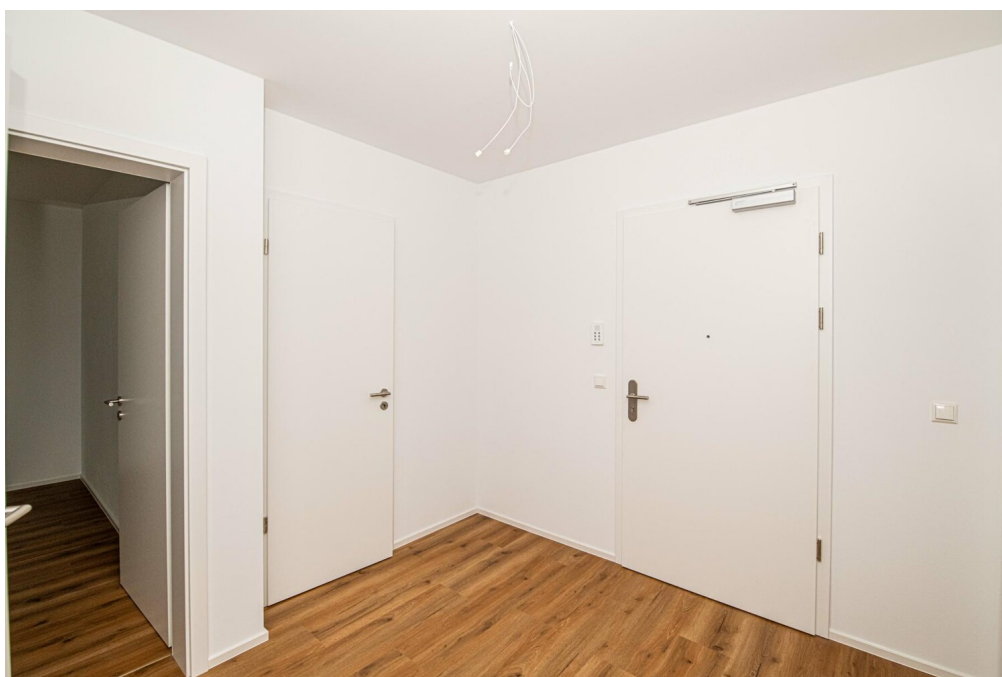
??????? ?????????: 25201067WHGNr.2 - 93413 Cham / Loibling

?? ????????



??????? ???????: 25201067WHGNr.2 - 93413 Cham / Loibling

?? ????????



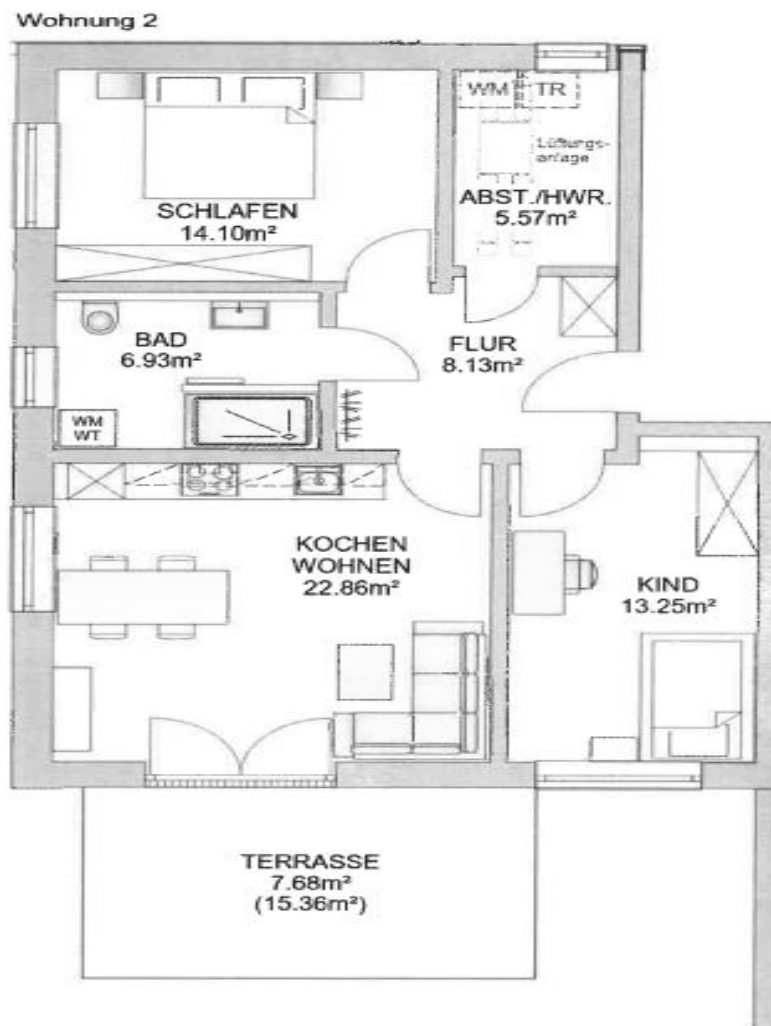
??????? ?????????: 25201067WHGNr.2 - 93413 Cham / Loibling

?? ????????



???????? ?????: 25201067WHGNr.2 - 93413 Cham / Loibling

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25201067WHGNr.2 - 93413 Cham / Loibling

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

Diese attraktive, moderne und lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 78,52 m² vereint Komfort, Energieeffizienz und hochwertige Ausstattung.

Ideal für Paare, kleine Familien oder Senioren, die Wert auf Barrierefreiheit und nachhaltiges Wohnen legen.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem offenen Wohn-Essbereich, in dessen Zentrum sich eine moderne Einbauküche befindet, die im Mietpreis bereits inkludiert ist.

Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine Familie oder flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Home-Office oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und verfügt über eine bodengleiche Duschwanne mit praktischer Ablage. Ein Handtuchheizkörper sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Waschmaschine können Sie wahlweise im Badezimmer oder im Abstellraum unterbringen.

Der hochwertige Vinylboden mit hoher Nutzschicht verläuft durch die gesamte Wohnung und bietet eine pflegeleichte sowie gleichzeitig moderne Optik. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen gleichmäßig für Wärme und Komfort. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, die neben niedrigen Betriebskosten auch einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leistet. Der Medienverteiler und der Wärmetauscher gehören zur Standardausrüstung dieser modernen Immobilie und bieten Ihnen neueste technische Annehmlichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung, die vor allem nachmittags und abends viel Sonne bietet und zum Verweilen einlädt. Der barrierefreie Zugang zu allen Räumen erhöht den Wohnkomfort und macht die Immobilie für alle Altersgruppen attraktiv.

Ein PKW-Stellplatz mit vorhandener Wallbox-Vorbereitung bietet Ihnen eine einfache und zukunftssichere Möglichkeit des Parkens. Darüber hinaus gibt es einen überdachten Fahrradstellplatz, der das Angebot an nachhaltiger Mobilität abrundet.

Die Kunststoff-Alu-Fenster, die durch ihre Pflegeleichtigkeit überzeugen, sind ebenso wie die Terrassentür, welche mit einer niedrigen Schwelle ausgestattet ist, Bestandteil der intelligenten und hochwertigen Bauplanung. Eine zentrale Lüftungsanlage stellt stets eine gute Luftqualität in der Wohnung sicher.

Wenn ihr Interesse geweckt wurde, setzen Sie sich gerne unverbindlich mit uns in Verbindung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25201067WHGNr.2 - 93413 Cham / Loibling

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

- * Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung - viel Sonne am Nachmittag & Abend
- * 1 PKW-Stellplatz mit Wallbox-Vorbereitung - zukunftsicheres Parken
- * Fußbodenheizung - gleichmäßige Wärme im gesamten Wohnbereich
- * Luft-Wasser-Wärmepumpe - nachhaltig und energieeffizient
- * Vinylböden mit hoher Nutzschicht - modern & pflegeleicht
- * Einbauküche inklusive - sofort einziehen und loskochen
- * Zentrale Lüftungsanlage - frische Luft rund um die Uhr
- * Barrierefreier Zugang - ideal für jedes Alter
- * KfW 40 Standard

KEINE HAUSTIERE

- Waschmaschinenanschluss wahlweise im Bad oder im Abstellraum
- Medienverteiler & Wärmetauscher für moderne Technik
- Bodengleiche Duschwanne mit Ablage
- Pflegeleichte Kunststoff-Alu-Fenster
- Terrassentür mit niedriger Schwelle
- Überdachter Fahrradstellplatz
- Handtuchheizkörper im Bad

??????? ?????????: 25201067WHGNr.2 - 93413 Cham / Loibling

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

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)

??????? ?????????: 25201067WHGNr.2 - 93413 Cham / Loibling

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 4.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

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.

??????? ?????????: 25201067WHGNr.2 - 93413 Cham / Loibling

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

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

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

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

www.von-poll.com