

Cham

# Neubau! Hochwertiges Apartment in zentraler Lage mit PV-Anlage und Speicher

????????? ??????????: 24201035Ap.1EG



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

???? ??????: 136.500 EUR • ??????????: ca. 32,61 m<sup>2</sup> • ??????: 1

??????? ???????: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

- ☒ ?? ??? ??????
- ☒ ?? ????????
- ☒ ???????????? ??????????
- ☒ ??? ?????? ??????????
- ☒ ???????????????? ??? ??????????
- ☒ ??? ??? ??? ????????????
- ☒ ?????? ???????????????
- ☒ ?????????????? ???????????????

??????? ??????????: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

?? ??? ??????

|                      |                          |                |             |
|----------------------|--------------------------|----------------|-------------|
| ???????? ??????????  | 24201035Ap.1EG           | ???? ???????   | 136.500 EUR |
| ???????????          | ca. 32,61 m <sup>2</sup> | ????????       | ???????     |
| ????? ???????        | ?????????????? ??????    | ?????????????? |             |
| ?????????            | 1                        |                |             |
| ????????????? ???    | 1                        |                |             |
| ???????????          |                          |                |             |
| ??????????           | 1                        |                |             |
| ????? ?????????????? | 2024                     |                |             |
| ????? ?????????????? | 1 x ?????????????        |                |             |
|                      | ????? ?????????????,     |                |             |
|                      | 6500 EUR (???????)       |                |             |

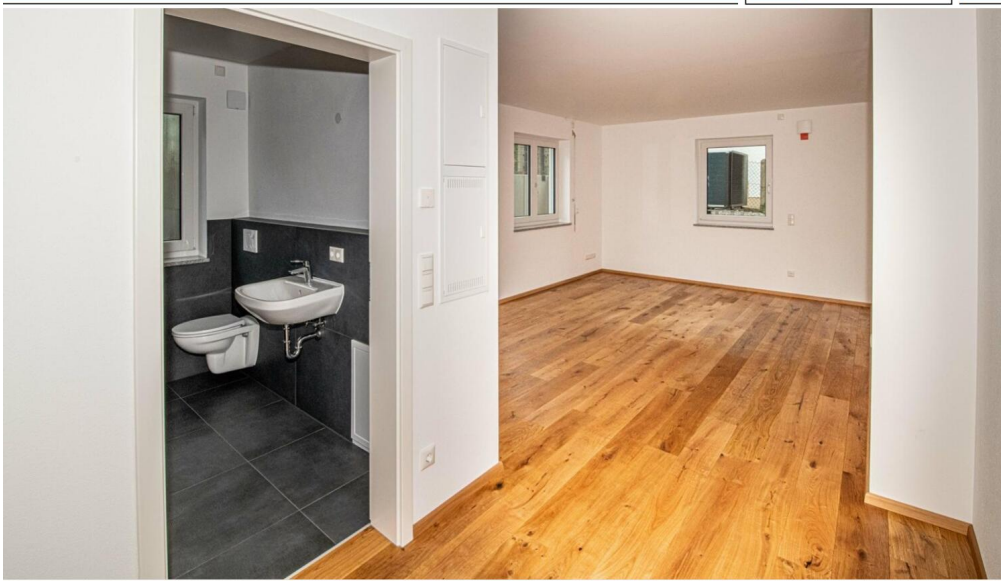
??????? ???????: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

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

|                                                   |                                         |                                                                               |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>??????????             | ?????????????????<br>???????????                                              | BEDARF        |
| ????? ????????????                                | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ??????? ???????<br>?????????????                                              | 11.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 11.12.2034                              | ????????????<br>?????????????<br>???????????                                  | A+            |
| ????? ????????????                                | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2024          |

??????? ?????????: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

?? ????????

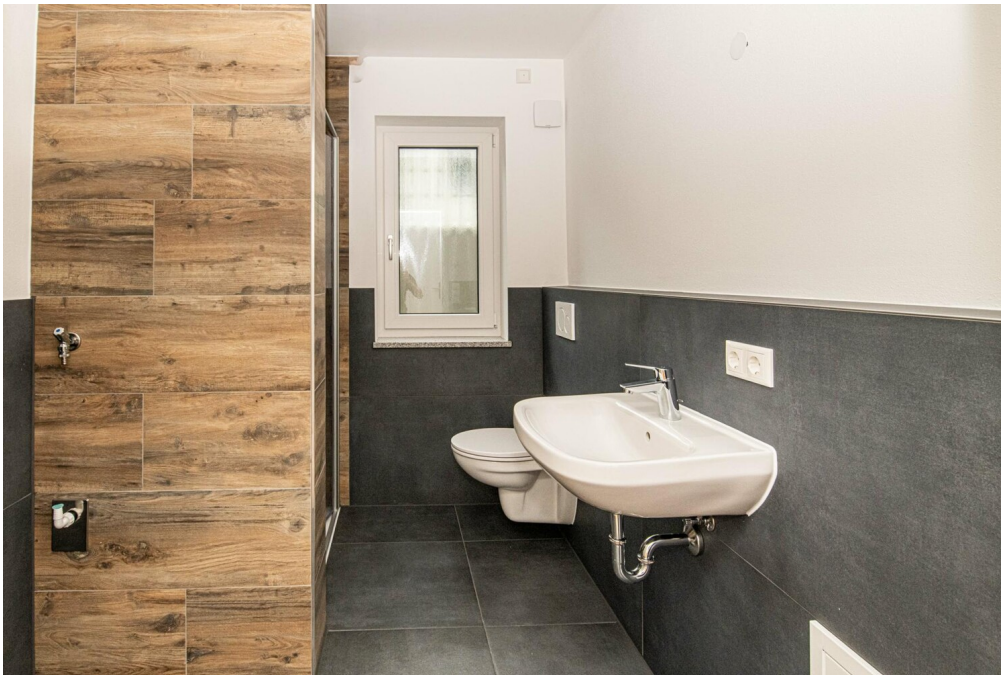


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



??????? ?????????: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

?? ????????





???????? ??????????: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

?? ?????????



???????? ?????????: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

?? ?????????





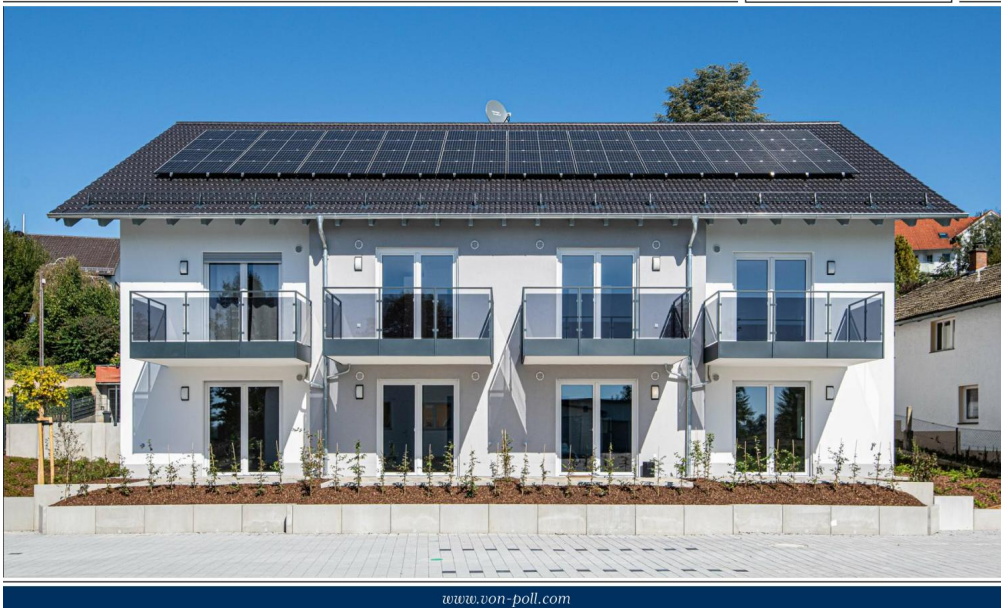
??????? ?????????: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

?? ????????



??????? ?????????: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

?? ????????





??????? ???????: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

?? ????????



??????? ?????????: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

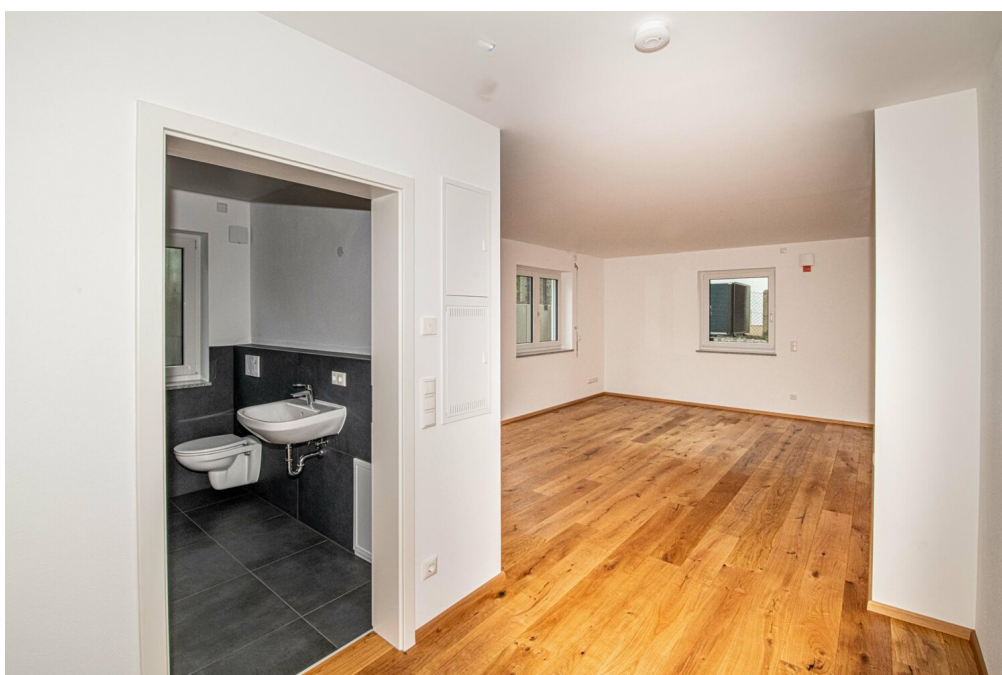
?? ????????





??????? ???????: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

?? ????????



??????? ???????: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

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

Dieses Apartment im Erdgeschoss eines im Jahr 2025 fertiggestellten Mehrfamilienhauses überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßer Architektur, hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und einem nachhaltigen Energiekonzept, gleichwertig KfW 40+ Standard.

Mit einer Wohnfläche von ca. 32,61 m<sup>2</sup> eignet sich dieses Objekt ideal für Singles, Pendler oder als Apartment für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse. Die Raumaufteilung ist effizient gestaltet: Der offene Wohn- und Schlafbereich bietet vielfältige Möglichkeiten zur Möblierung und Nutzung. Große Kunststofffenster mit dreifacher Verglasung lassen viel Tageslicht herein und tragen zu einem angenehmen Wohnambiente bei. Elektrisch bedienbare Rollläden sorgen zugleich für Komfort und zusätzliche Sicherheit.

Das Badezimmer ist mit modernen Sanitärobjekten und hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet Funktionalität auf kompaktem Raum. Fußbodenheizung und eine dezentrale Lüftungsanlage sowie hochwertige Parkettböden schaffen ein behagliches Raumklima zu jeder Jahreszeit. Hochwertige Innentüren, Echtholzparkettböden und ein hochwertiger Granitbelag im Treppenhaus vervollständigen das gehobene Ausstattungsniveau.

Besonders hervorzuheben, ist das zukunftsorientierte Energiekonzept der Wohnung. Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage (18 kWp) mit einer Speicherkapazität von 30,8 kWh rundet das Angebot ab.

Für Ihr Fahrzeug steht ein Stellplatz (Preis 6.500 €, nicht im Kaufpreis enthalten) mit einer Vorsehung für ein Elektroauto direkt vor dem Haus zur Verfügung. Zu jeder Wohnung gehört außerdem ein eigener Abstellraum im Dachgeschoss. Das Badezimmer ist mit modernen Sanitärobjekten und hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet Funktionalität auf kompaktem Raum.

Überzeugen Sie sich vor Ort von der Qualität und den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses besondere Angebot bietet. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

??????? ???????: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

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

- Stellplatz vor dem Haus, inklusive Vorsehung für ein Elektroauto (zzgl. 6.500 Euro)
- PV-Anlage (18kWp) mit 30,8 kWh Speicherkapazität
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- hochwertige Türen und Treppen
- elektrisch bedienbare Rollläden
- Abstellraum im Dachgeschoss
- hochwertiger Parkettboden
- dezentrale Lüftungsanlage
- Fußbodenheizung

Gesamtpreis - Wohnung inklusive Stellplatz 143.000 €



??????? ???????: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

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

Lage und Umfeld dieser Wohnung bieten eine gut entwickelte Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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 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.

Entfernungen:

- Bad Kötzing: 18 km
- Roding: 14 km (B85)
- Straubing: 44km (B20)
- Regensburg: 62 km (B85, B16)

??????? ???????: 24201035Ap.1EG - 93413 Cham

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 11.70 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+.

??????? ?????????: 24201035Ap.1EG - 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)