

Cham

Fénnyel teli sorházvégi ház - az új otthonod!

VP azonosító: 25201104



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 158,03 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 211 m²

VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Áttekintés

VP azonosító	25201104
Hasznos lakótér	ca. 158,03 m ²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2025
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	799.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.01.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

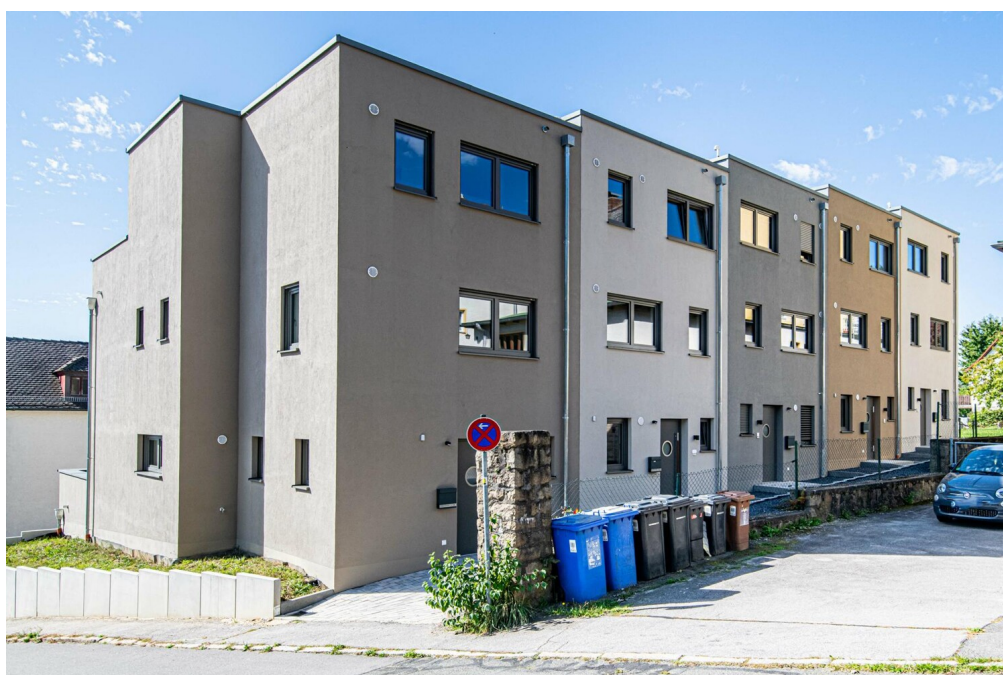
Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	18.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az ingatlan



www.von-poll.com



www.von-poll.com

VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az ingatlan



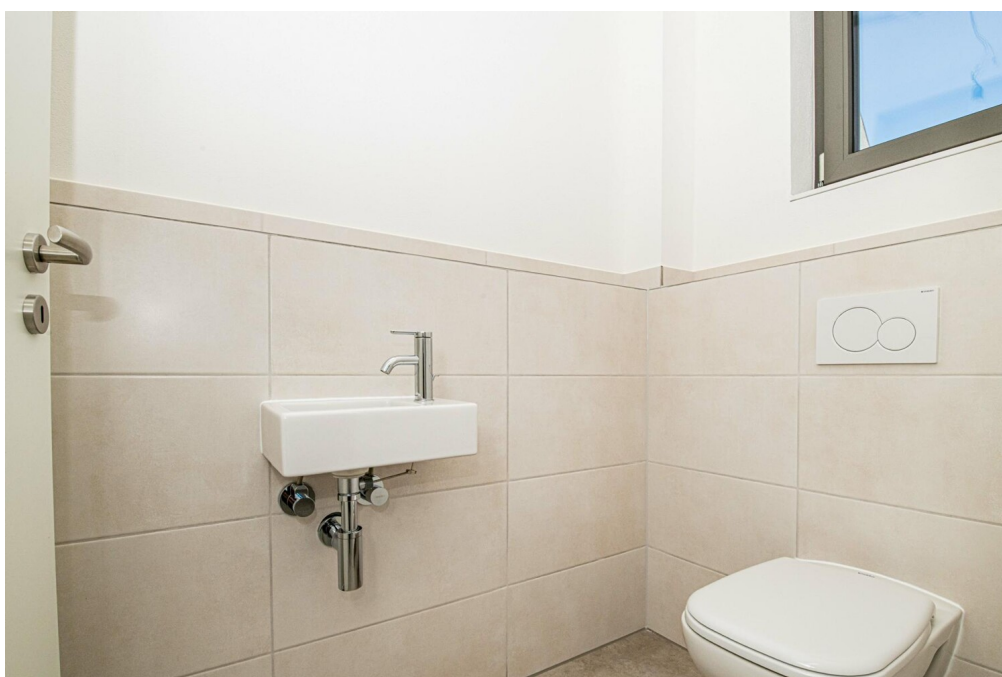
VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az ingatlan



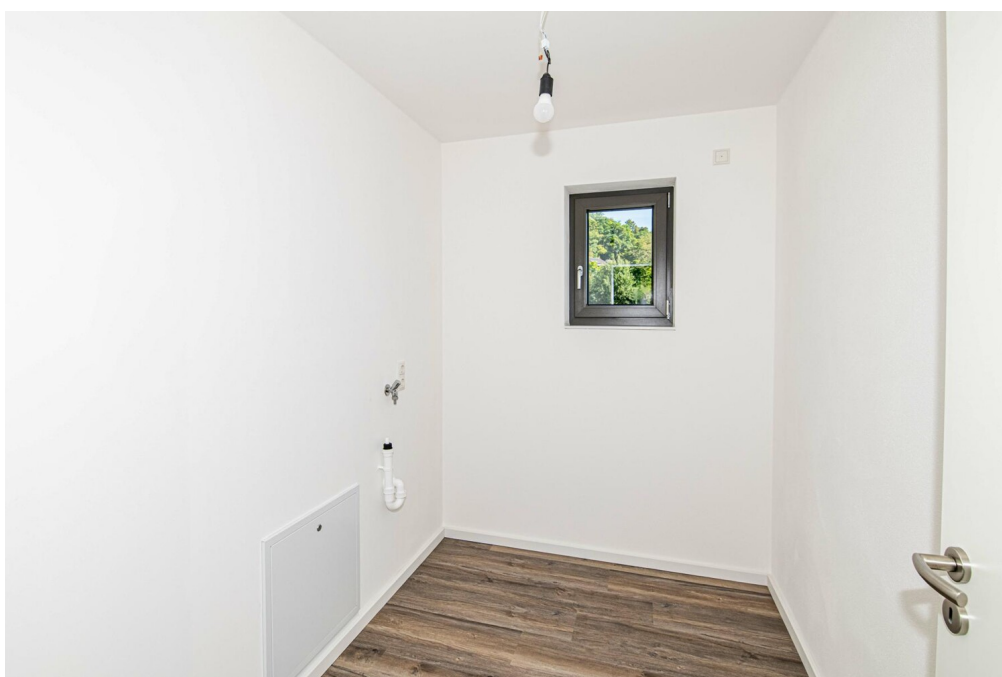
VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Az első benyomás

Ez a modern, 2025-ben épült sorház egy vadonatúj otthon, kiváló minőségű kivitelezéssel. A körülbelül 211,7 m²-es telken található, körülbelül 158,03 m² lakóteret kínáló ingatlan bőséges teret biztosít az egyéni lakhatási igények kielégítésére. A ház teljesen elkészült és azonnal beköltözhető – ideális egy új otthon számára. Belépéskor az átgondoltan megtervezett elosztóba rengeteg helyet kínál kabátok és cipők számára. A mellette található vendég WC kényelmes fogadást biztosít a vendégek fogadásakor. A földszinten található világos, nyitott nappali, étkező és konyha nagyvonalú arányokkal rendelkezik. Itt az étkező, a főzés és a nappali zökkenőmentesen folyik össze, közvetlen kijárással a teraszra. Ehhez a térhez egy praktikus tárolóhelyiség csatlakozik, amely további tárolási lehetőséget biztosít a mindennapi tárgyak számára. A konyha melletti kamra tökéletesen kiegészíti a funkcionális elrendezést. Az első emeleten két jól arányos gyerekszoba található, amelyek változatos berendezési lehetőségeket kínálnak. Ezen a szinten található még egy modern gyerekfürdőszoba és egy különálló háztartási helyiség. Ez utóbbi lehetővé teszi a rövid távolságokat a mosás, szárítás és tárolás között. A fürdőszobák modern felszereltséggel rendelkeznek, és modern, kellemes hangulatot teremtenek. A második emeleten található a tágas hálószoba: A tágas hálószoba gardrób-szobával és privát erkéllyel biztosítja a magánéletet és a pihenőhelyet. A kényelmes fürdőszoba teszi teljessé ezt a területet. Az alagsorban egy háztartási helyiség és egy további különálló tárolóhelyiség áll rendelkezésre. Akár tárolásról, hobbi-ról vagy fitness-ról van szó – itt az egyéni igények is kielégíthetők. Különös hangsúlyt fektettek a magas minőségű funkciókra. Az ingatlanban hatékony padlófűtés található, amely kellemes meleget biztosít minden lakótérben. A házhoz tartozik egy garázs az alagsorban, amely biztonságos és időjárásálló parkolást biztosít járműve számára. A kültéri területek könnyen karbantarthatók, és teret engednek az egyéni tervezési ötleteknek. Ennek a sorháznak az elhelyezkedése ötvözi a családbarát lakókörnyezet előnyeit a jó infrastruktúrával. Bevásárlási lehetőségek, iskolák és szabadidős létesítmények a közelben találhatóak és könnyen megközelíthetők. Ez az ingatlan ötvözi az átgondolt alaprajzot, a modern technológiát és a modern lakhatási kényelmet. Gyozodjon meg saját szemével a ház előnyeiről egy megtekintés során, és fedezze fel az új otthonában rejlő lehetőségeket. Várjuk megkeresését, és örömmel adunk további információkat.

VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Minden a helyszínról

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)

VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 18.80 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25201104 - 93413 Cham

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com