

Cham

Modern sorház terasszal és erkéllyel – stílusos élet három szinten

VP azonosító: 25201100

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 780.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 141,04 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 136 m²

VP azonosító: 25201100 - 93413 Cham

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

VP azonosító: 25201100 - 93413 Cham

Áttekintés

VP azonosító	25201100
Hasznos lakótér	ca. 141,04 m ²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2025
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	780.000 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: 25201100 - 93413 Cham

Áttekintés: Energia adatok

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

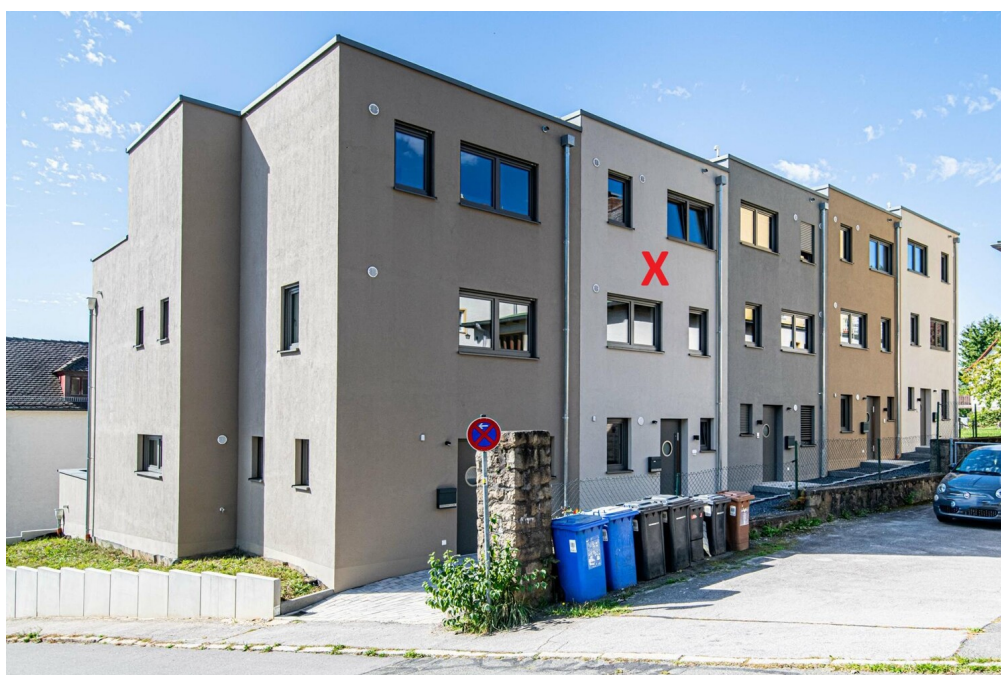
Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	18.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

VP azonosító: 25201100 - 93413 Cham

Az ingatlan



www.von-poll.com



www.von-poll.com

VP azonosító: 25201100 - 93413 Cham

Az első benyomás

Ez a vonzó sorház, amely 2025-ben készült el, modern építészetével, kiváló minőségű kivitelezésével és családbarát elrendezésével nyugodt le. A nagyjából 136,4 m²-es telken található, nagyjából 141,04 m²-es tágas lakóterülettel a ház bőséges teret kínál az egyéni lakhatási igények és a modern életvitel kielégítésére egy vadonatúj otthonban. Az alagsorban különálló háztartási helyiség, tágas tárolóhelyiség és saját garázs található, így a napi parkolás kényelmes és időjárástól független. A fenntartható padlófűtés kellemes hőmérsékletet és hatékony energiafogyasztást biztosít az egész házban. A földszinten egy elosztó fogadja a lakókat és a vendégeket, amely egyben ruhatárként is szolgál. A mellette lévő vendég-WC harmonikusan illeszkedik az összképbe. A modern, nyitott konyha közvetlenül kapcsolódik a tágas nappalihoz és étkezőhöz, megkönnyítve a közös főzést és a társasági életet. A nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a lakótereket, és hívogató hangulatot teremtenek a szomszédos teraszon – ideális étkezéshez vagy a szabadban való pihenéshez. Az első emeleten két világos gyermekszoba található, amelyet egy külön gyermekfürdőszoba egészít ki. A családok ideális feltételeket találnak itt a harmonikus élethez. Egy további háztartási helyiség praktikus tárolási és rendszerezési lehetőségeket kínál a mindennapi élethez. A második emelet a szülők privát pihenőhelyéül szolgál. A kényelmes hálószoba mellett egy gardrób szoba és egy tágas, modern berendezésű fürdőszoba is található. A hálószobából nyíló erkély nyugalmi pillanatokat kínál a szabadban, és kellemesen kiterjeszti a privát életteret. A helyszín kiváló infrastruktúrával, kapcsolódási lehetőségekkel és kellemes környékkel büszkélkedhet, vonzó környezetet biztosítva családok és párok számára egyaránt. Az iskolák, üzletek és zöldterületek közelsége magas életminőséget biztosít. Az ingatlan 2025. szeptember 1. óta bérbe van adva, így Ön, mint vevo, azonnal profitálhat a bérleti díjból. A modern építészet, a magas minőségű tulajdonságokkal és a világosan meghatározott lakóterekkel kombinálva ideális feltételeket teremt egy hosszú távú otthonhoz. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, és tapasztalja meg személyesen ennek a kivételes ingatlannak az előnyeit.

VP azonosító: 25201100 - 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: 25201100 - 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: 25201100 - 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