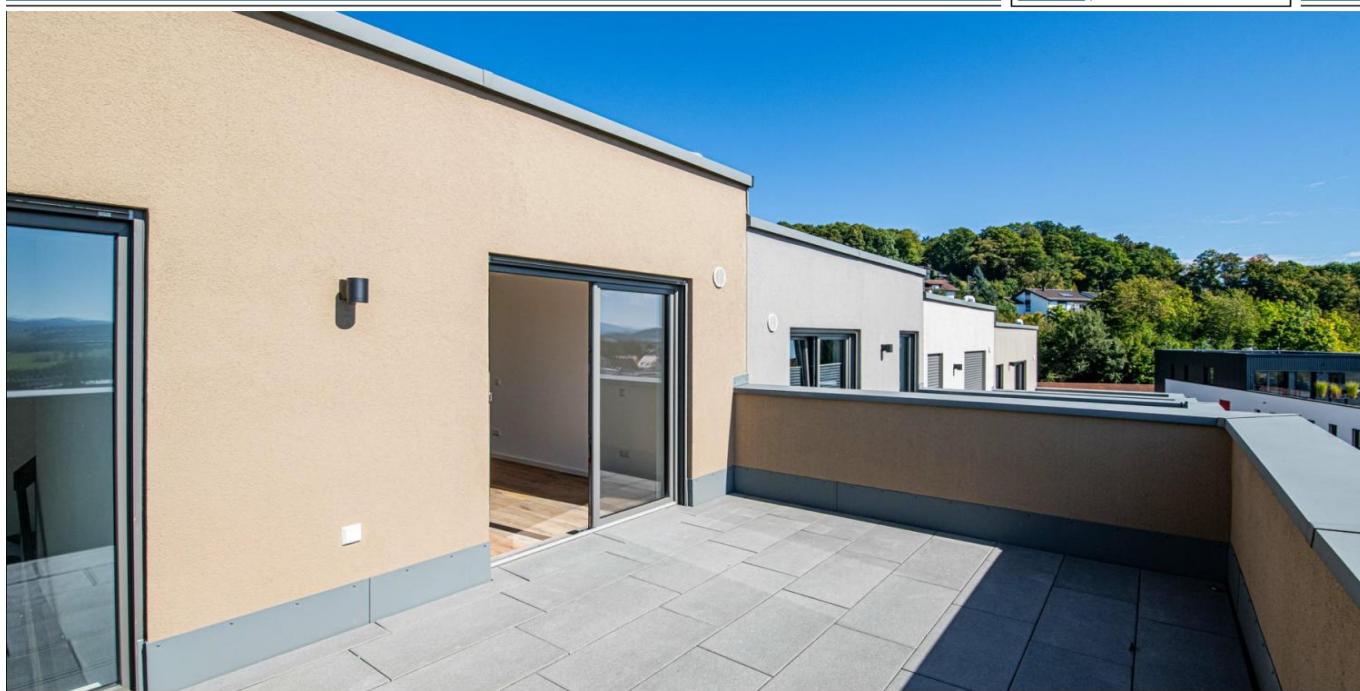


Cham

Modern sorház családias hangulattal

VP azonosító: 25201102



www.von-poll.com

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

VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

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

VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Áttekintés

VP azonosító	25201102
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: 25201102 - 93413 Cham

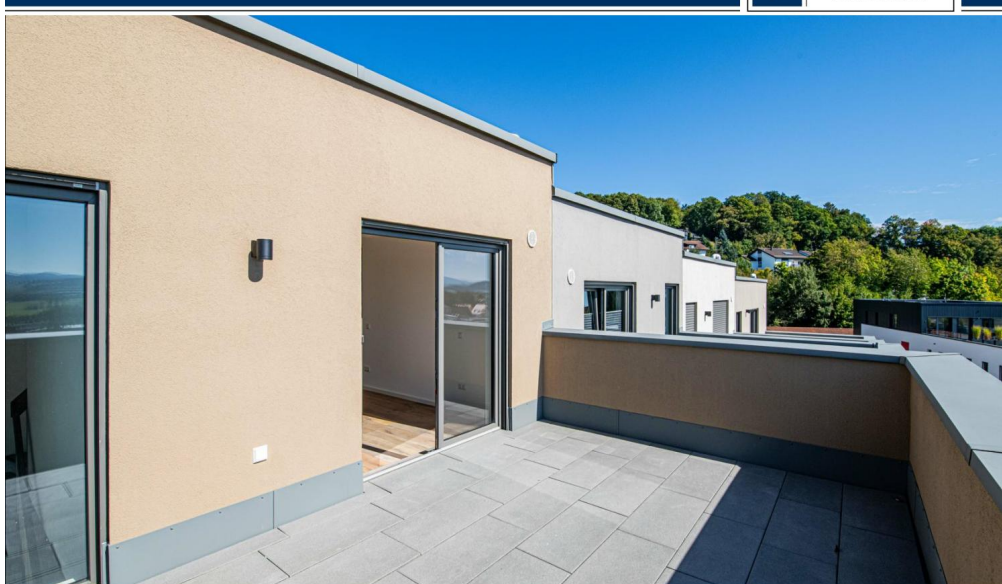
Áttekintés: Energia adatok

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: 25201102 - 93413 Cham

Az ingatlan



www.von-poll.com



VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Az ingatlan



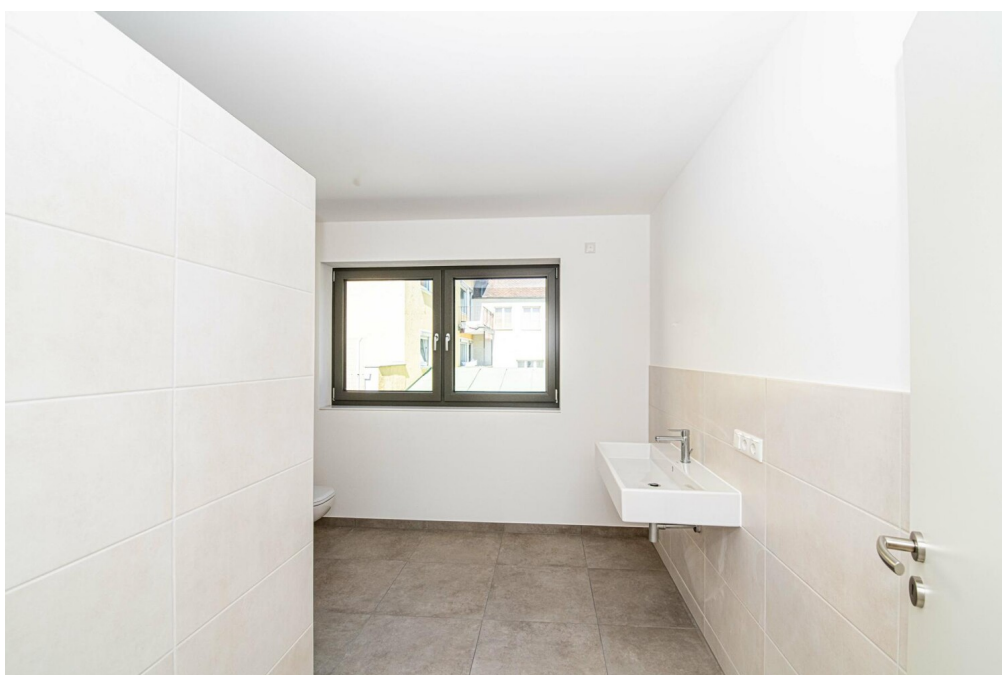
VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Az ingatlan



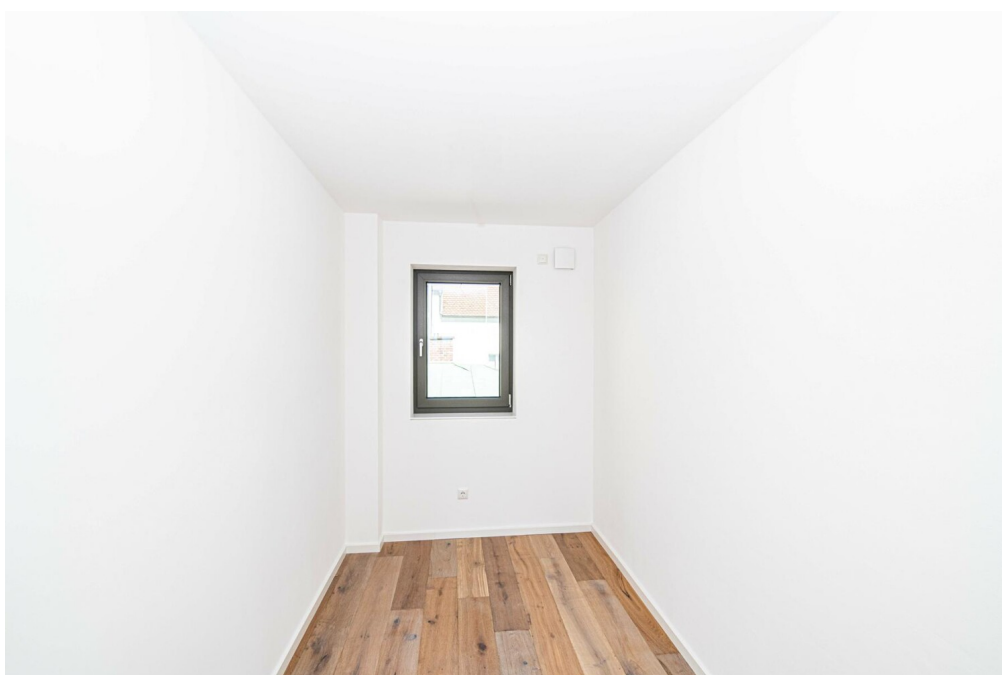
VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Az ingatlan



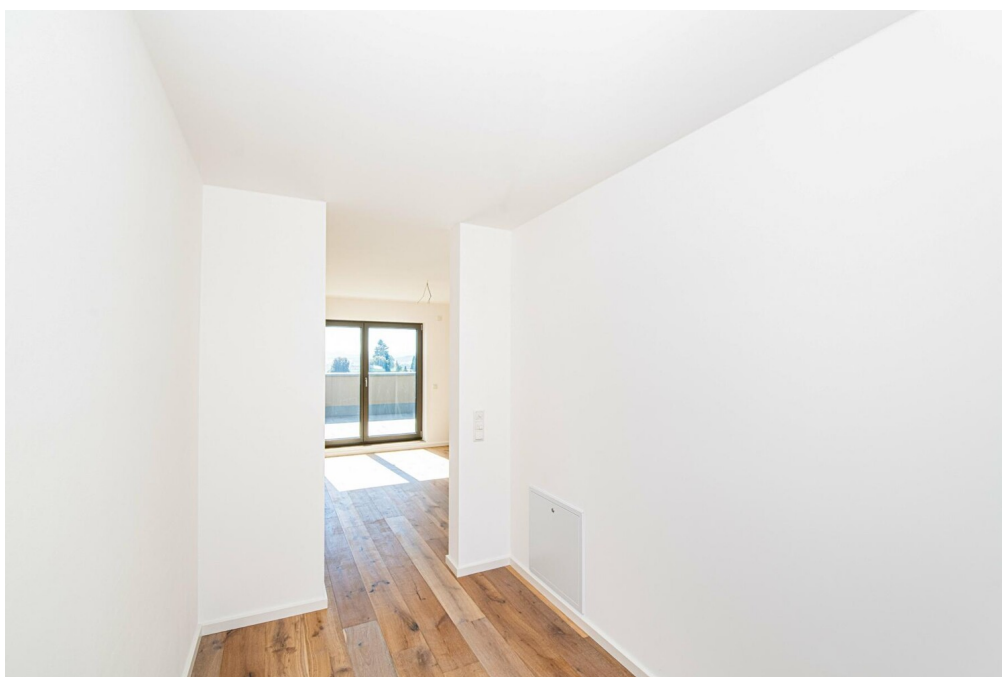
VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Az ingatlan



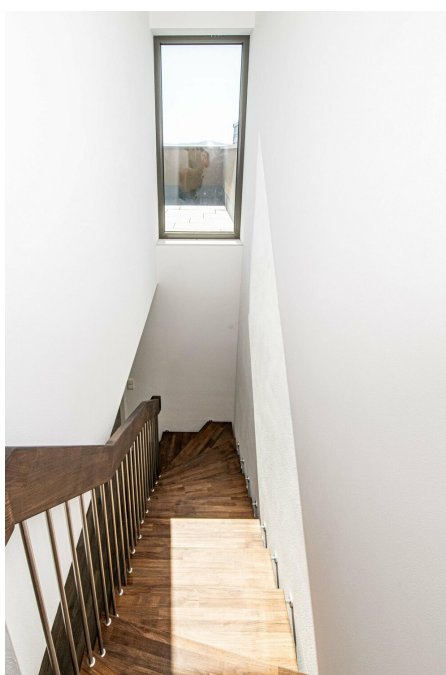
VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Az ingatlan



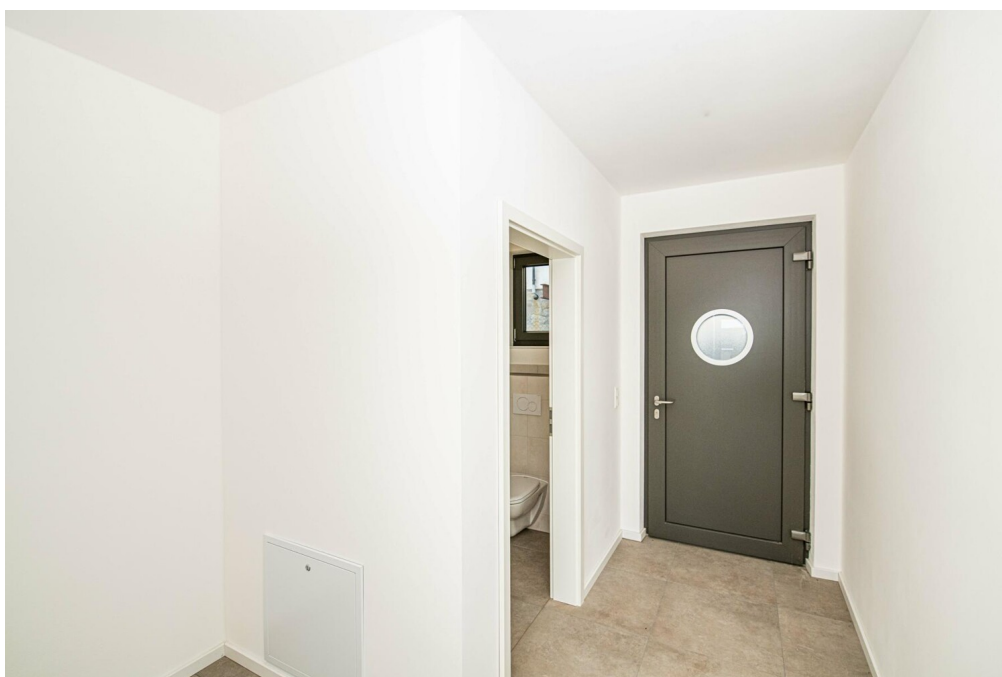
VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Az ingatlan



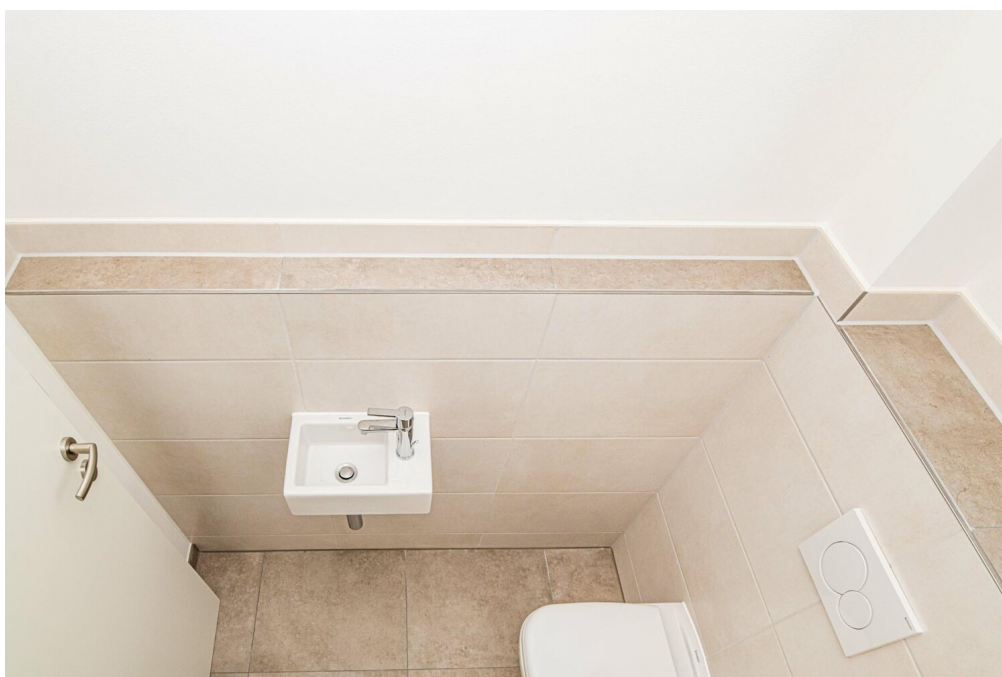
VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Az ingatlan



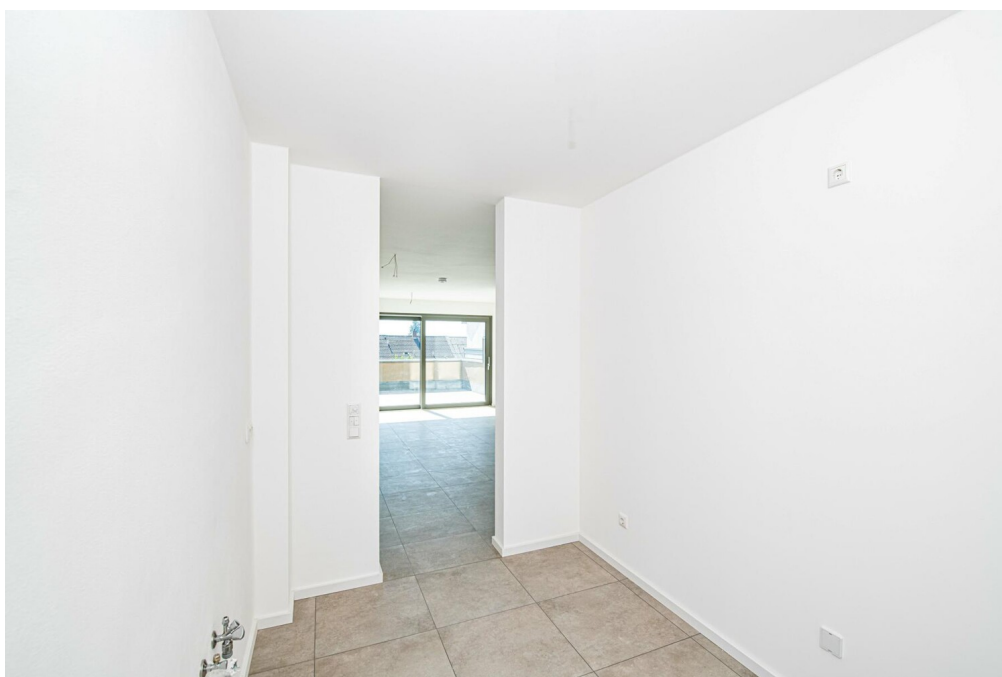
VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Az ingatlan



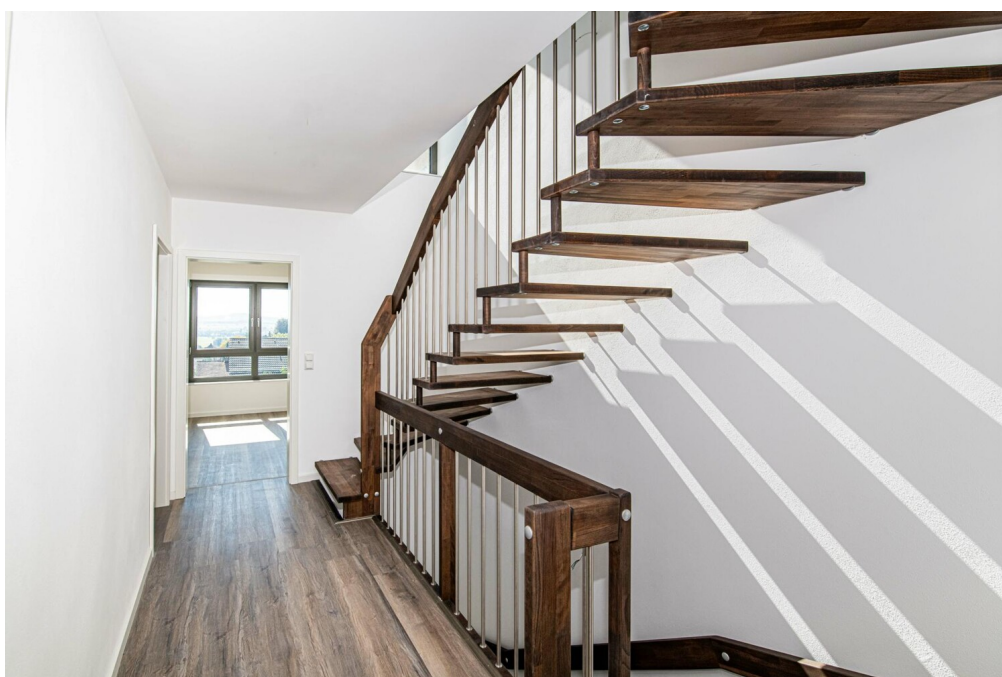
VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Az ingatlan



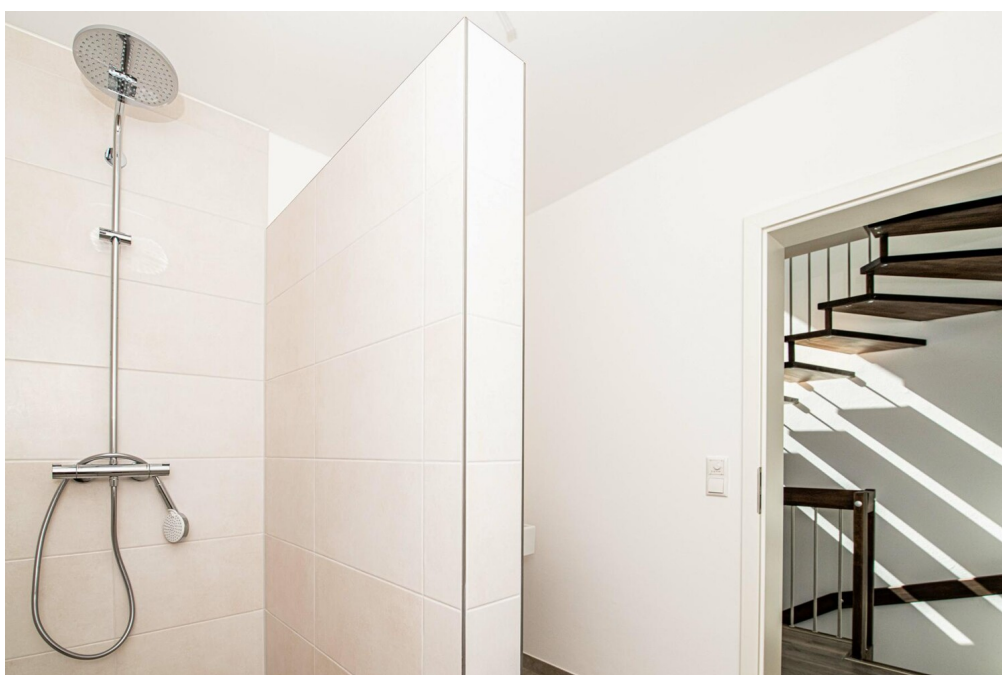
VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Az ingatlan



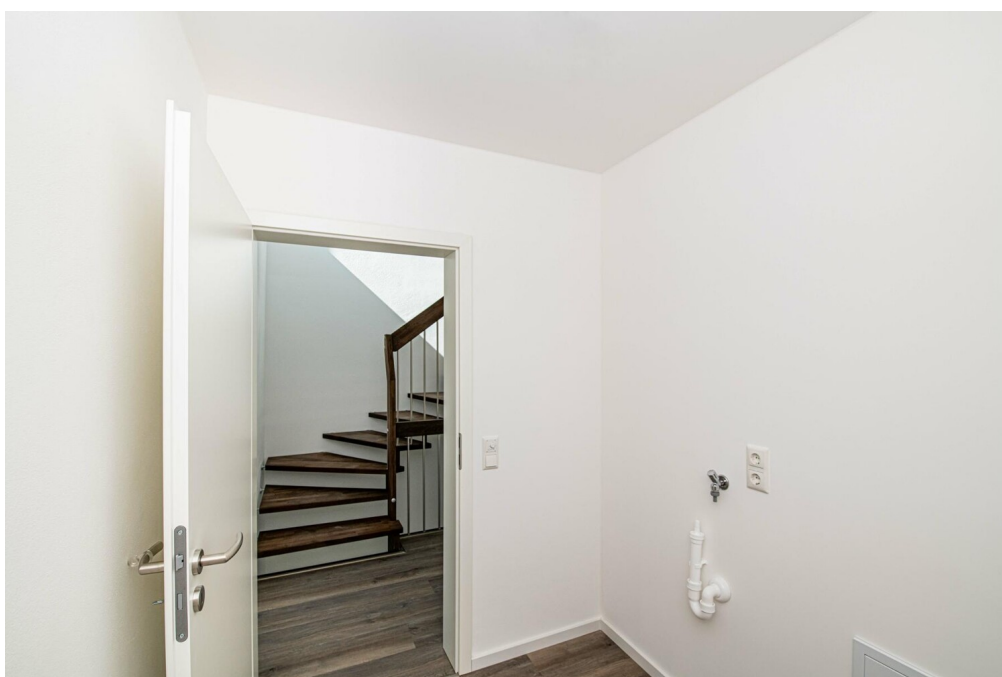
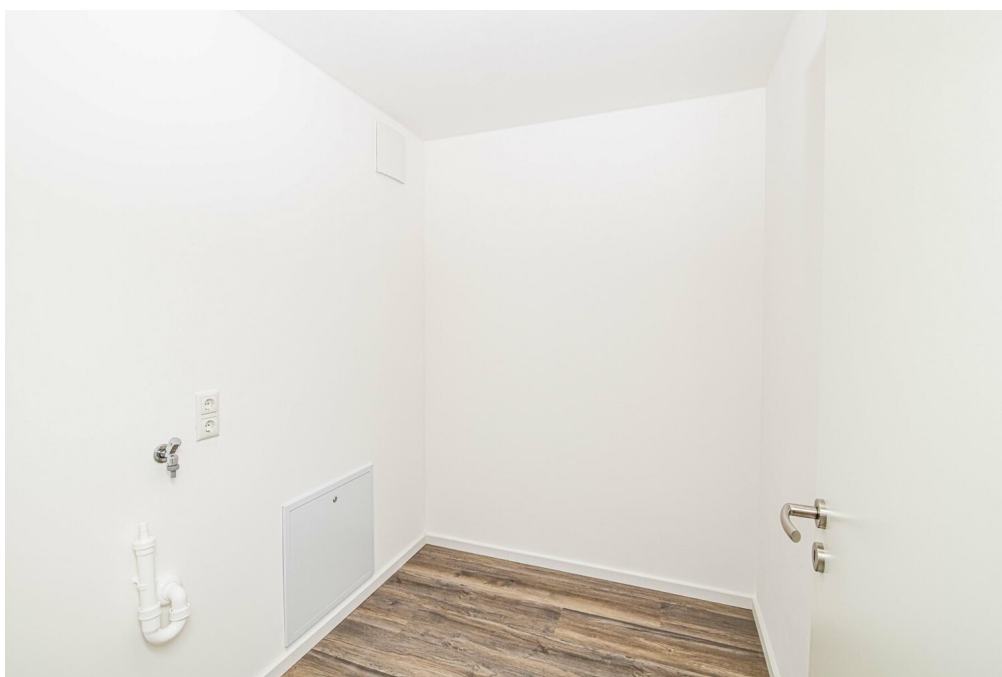
VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Az ingatlan



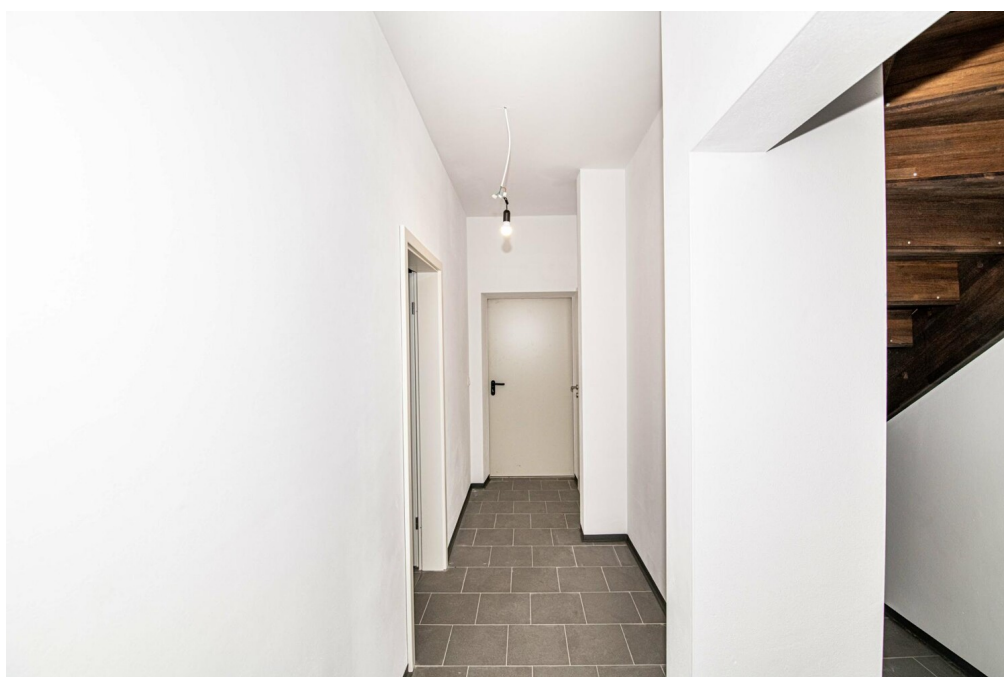
VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Az ingatlan



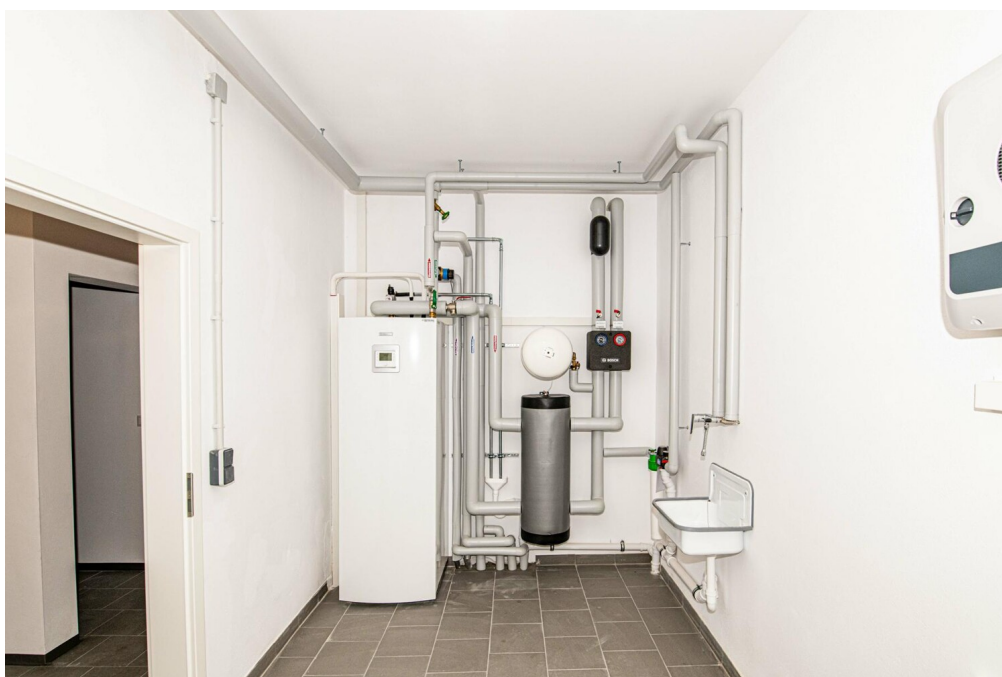
VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában – egy modern sorházban, amely a maximális kényelmet ötvözi a jól megtervezett alaprajzzal. Az ingatlan letisztult vonalvezetésével és kiváló minőségű kivitelezésével lenyugózó. A körülbelül 136,4 m²-es kompakt telken található, körülbelül 141,04 m²-es lakótérrel rendelkező ház ideális családok, párok vagy igényes lakástulajdonosok számára, akik értékelik a minőséget és a funkcionalitást. A 2025-ben elkészült vadonatúj otthon a legmodernebb energiahatékonysági szabványok és a prémium funkciók elonyeit élvezheti, amelyek garantálják a kellemes lakókörnyezetet. A hatékony padlófűtés állandó meleget és kényelmes légkört biztosít minden helyiségben. Az alagsorban egy praktikus háztartási helyiség és egy tágas tárolóhelyiség is található, amely bőséges helyet biztosít tároláshoz vagy személyes hobbikhoz. Járművei is jól védettek: egy privát garázs tartozik hozzá. A földszinten egy elszoba és egy gardróbszoba fogadja Önt, amelyek közvetlenül a tágas nappaliba és étkezőbe vezetnek. A nyitott konyha ideális feltételeket kínál a közös főzéshez és a kellemes esték eltöltéséhez. A nappaliból közvetlenül ki lehet jutni a privát teraszra, amely tökéletes a szabadtéri kapcsolódáshoz. Egy vendég-WC teszi teljessé az elrendezést ezen a szinten, és fokozza a lakhatási kényelmet. Az első emeleten két világos gyerekszoba található, amelyek egyedi kialakítási lehetőségeket kínálnak. A különálló gyerekfürdőszoba rugalmasságot biztosít a mindennapi családi életben. A háztartási helyiség bőséges tárolóhelyet biztosít és rendet tart. A második emelet exkluzív szülői lakosztályként lett kialakítva. Itt egy tágas hálószoba található, amelyhez egy gardróbszoba és egy saját fürdőszoba tartozik. A modern fürdőszobai berendezések garantálják a kényelmet és a magánéletet. Innen egy erkélyre is ki lehet jutni, amely kellemes menedéket nyújt. Az ingatlan elhelyezkedése a városi élet és a privát tér kiegyensúlyozott keverékét kínálja. Üzletek, óvodák, iskolák és a tömegközlekedés is könnyen elérhető. Ha egy modern és stabil otthont keres, amely igényes, ugyanakkor hívogató és funkcionális is, akkor ez a sorház pont az lehet, amit keres. Ne habozzon időpontot egyeztetni megtekintésre – örömmel mutatjuk be Önnek személyesen az ingatlant.

VP azonosító: 25201102 - 93413 Cham

Részletes felszereltség

Kellergeschoss

- 1 Garage
- Technikraum
- Kellerraum

Erdgeschoss

- Windfang/Garderobe
- Gäste-WC
- Küche
- Essen/Wohnen
- Terrasse

1.Obergeschoss

- 2 Kinderzimmer
- Kinderbad
- Hauswirtschaftsraum

2.Obergeschoss

- Schlafzimmer
- Ankleide
- Elternbad
- Balkon

VP azonosító: 25201102 - 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: 25201102 - 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: 25201102 - 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