

Cham

Üdvözljük új otthonában

VP azonosító: 25201103

www.von-poll.comVÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 141,61 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 246 m²

VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

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

VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Áttekintés

VP azonosító	25201103
Hasznos lakótér	ca. 141,61 m ²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2024
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: 25201103 - 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: 25201103 - 93413 Cham

Az ingatlan



www.von-poll.com



VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Az ingatlan



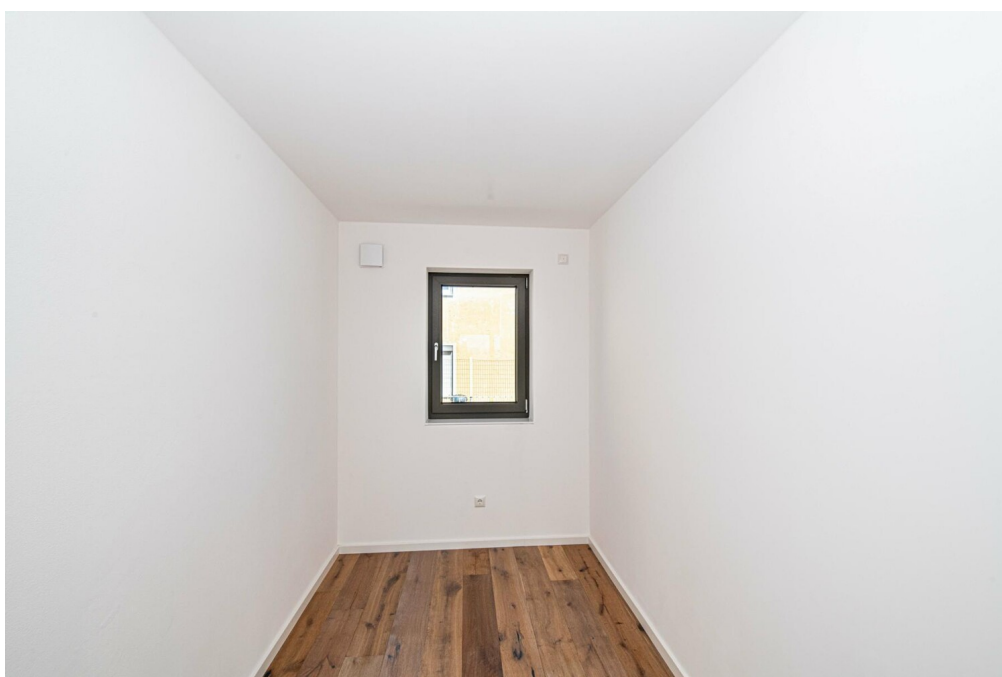
VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Az ingatlan



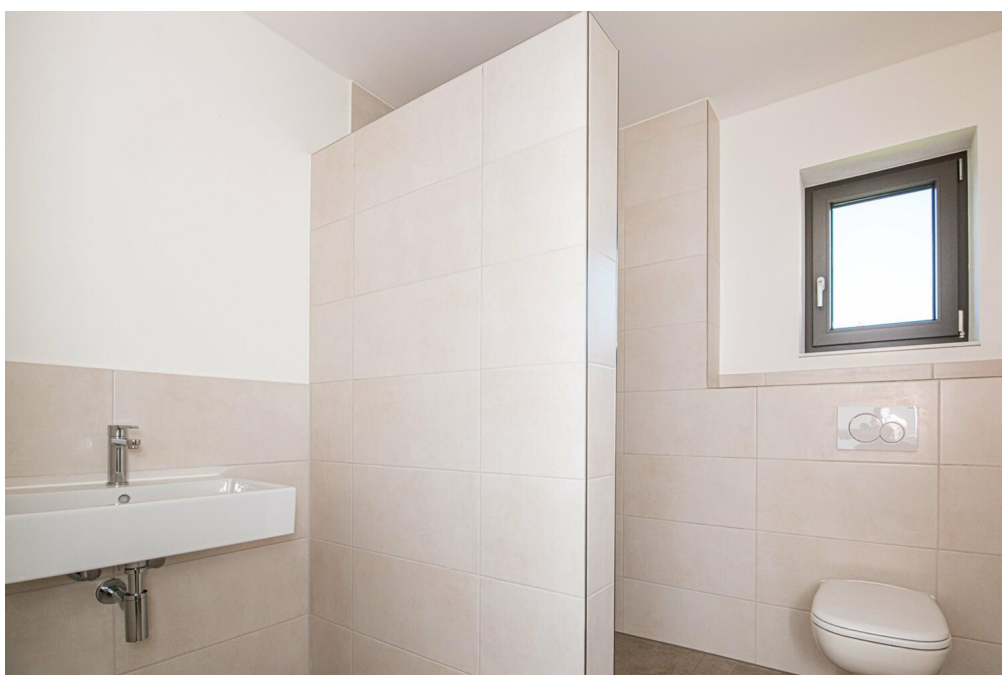
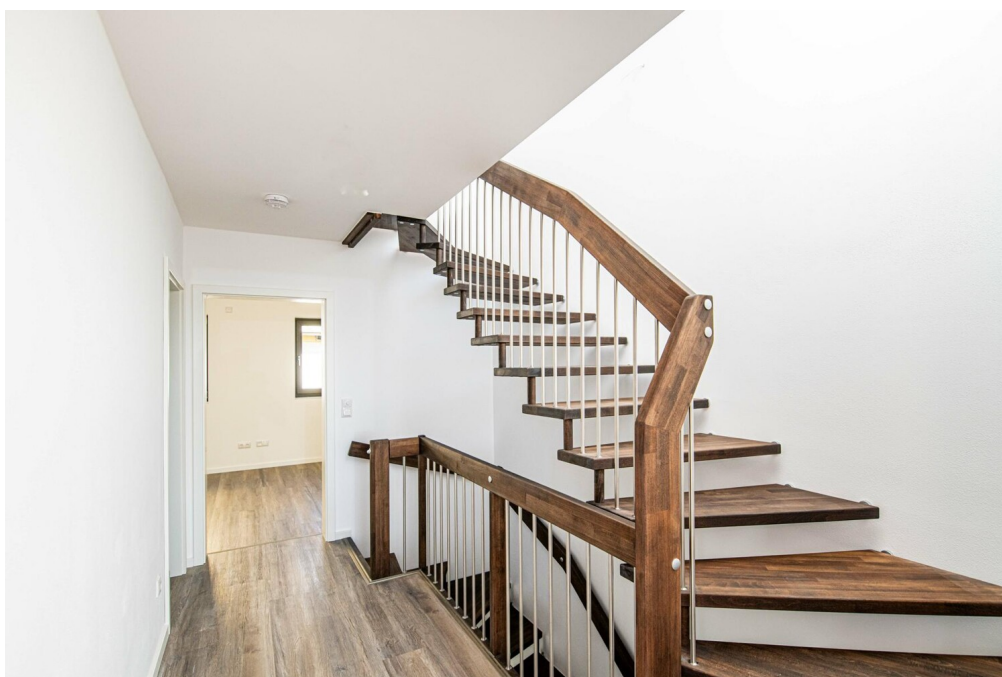
VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Az ingatlan



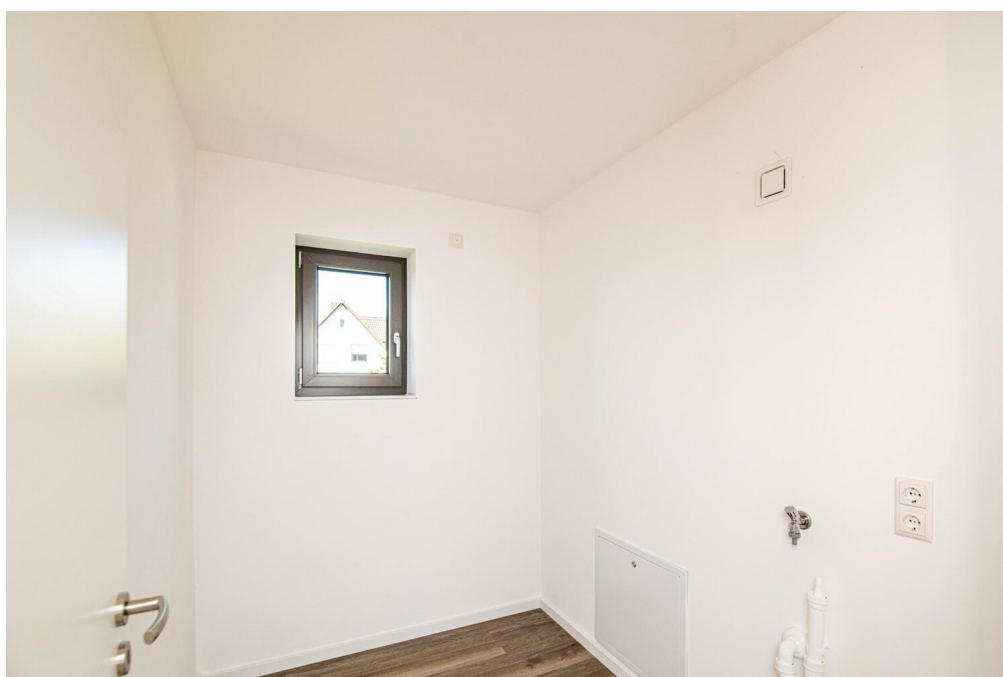
VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Az ingatlan



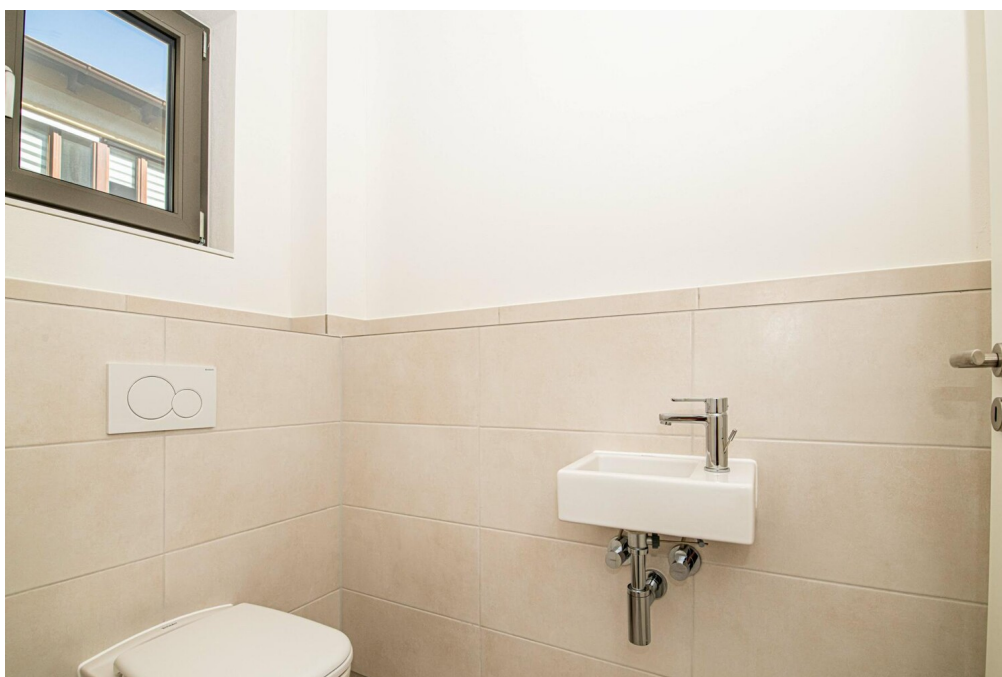
VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Az ingatlan



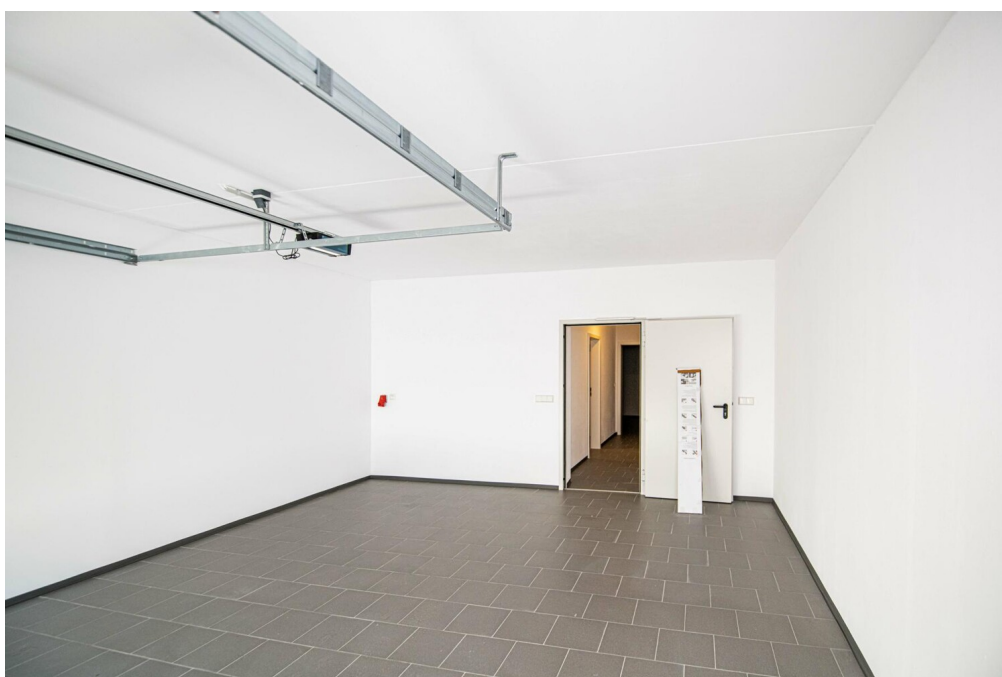
VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Az ingatlan



VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában: Ez a modern, újonnan épült sorház exkluzív kivitelezéssel büszkélkedhet, és a jól megtervezett elrendezést modern kényelemmel ötvözi. A 2024-ben elkészült ház egy körülbelül 246 m²-es telken fekszik. A tágas, körülbelül 150 m²-es lakóterülettel ez az ingatlan ideális családok, párok vagy igényes egyének számára, akik értékelik a minőséget és a részletekre való odafigyelést. Az otthon szíve a nyitott területek, nappali, étkező és konyha, amely a nagy, háromrétegu üvegezésű ablakoknak köszönhetően világos és barátságos légkört teremt. A kiváló minőségű padlófűtés mindenhol kellemes klímát biztosít. Elegáns falépcső vezet mind az alsó szintre, mind a felső szintre, ahol a privát pihenőhely található. A lakótér négy szobából áll, köztük három hálósobából és két természetes fénnel megvilágított fürdoszobából. A fő hálószoba átgondolt kialakításával lenyugózó, külön gardróbbal, saját fürdoszobával és egy tágas teraszra való kijáráttal. Ez az ingatlan teret kínál a pihentető pillanatoknak a szabadban, és kellemesen kibővíti a privát lakóteret. Két arányos hálószoba és egy külön gyermekfürdőszoba áll rendelkezésre a gyerekek számára, elősegítve az önállóságot és a könnyű használatot. A földszinten egy modern vendég-WC is található. A teljesen befejezett pince sokoldalú lehetőségeket kínál – akár háztartási helyiségként, tárolóhelyiségként, akár egyéni használatra is alkalmas, bőséges hely áll rendelkezésre. Az épület hatékonyságát és fenntarthatóságát egy modern, 3,0 kWp-s fotovoltikus rendszer és egy környezetbarát szivattyú hangsúlyozza. A központi szellőztetőrendszer tovább hozzájárul a kellemes beltéri klímához. Egy nagy garázs is tartozik hozzá, ahonnan közvetlenül be lehet jutni a házba – ez plusz pont a kényelem és a biztonság szempontjából is. A masszív szerkezet, az ingatlan kiváló állapotával kombinálva, hosszú élettartamot, energiahatékonyságot és alacsony rezsiköltségeket biztosít. Az ingatlan elhelyezkedése ideális egyensúlyt kínál a városi infrastruktúra és a bevásárlási lehetőségek, iskolák és szabadidős tevékenységek között. A környék számos zöldterülete sétákra vagy sportolásra csábít, tovább fokozva az ingatlan által kínált magas életminőséget. Ezzel a házzal egy olyan ingatlanra tesz szert, amely megfelel a modern életszínvonalnak és számos extrát kínál. Gyozodjon meg róla személyesen egy megtekintés során – várjuk jelentkezését, és örömmel válaszolunk minden kérdésére. Kérésre elozetesen is megtekintheti az ingatlant egy 360 fokos panorámatúra keretében – mindezt otthona kényelméből!

VP azonosító: 25201103 - 93413 Cham

Részletes felszereltség

- Elternbereich mit Ankleide und Elternbad und großer Terrasse
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 2 Kinderzimmer mit Kinderbad
- 3-fach verglaste Fenster
- Wohnen/Essen/Küche
- komplett unterkellert
- PV-Anlage 3,0 KWP
- edle Holztreppe
- Lüftungsanlage
- Wärmepumpe
- große Garage
- Gäste WC

VP azonosító: 25201103 - 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: 25201103 - 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: 25201103 - 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