

Cham / Hof

# Sokoldalú ingatlan kiváló helyen, családoknak vagy befektetőknek egyaránt

VP azonosító: 25201107



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

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 244 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 4.259 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25201107 - 93413 Cham / Hof

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

VP azonosító: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25201107   |
| Hasznos lakótér       | ca. 244 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 7          |
| Hálósobák             | 5          |
| Fürdoszobák           | 3          |
| Építés éve            | 1983       |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 549.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély                          |

VP azonosító: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 08.10.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 105.90 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2014                |

VP azonosító: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Az első benyomás

Ez a tágas, 1983-ban eloször lakott, többlakásos ház körülbelül 244 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, amely három különálló lakásban oszlik meg. Az ingatlan egy nagy, körülbelül 4259 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, amelyből maga a ház nagyjából 1900 m<sup>2</sup>-t foglal el. A szomszédos 2360 m<sup>2</sup>-es terület jelenleg mezogazdasági terület; azonban elképzelhető, hogy ezt a területet az elkövetkező években építési teleknek minősítik át. A Cham kerületben található kényelmes elhelyezkedés könnyű hozzáférést biztosít a régió infrastruktúrájához, és az ingatlant egyaránt vonzóvá teszi a saját tulajdonú lakást bérlok és azok számára, akik a saját tulajdonú lakás és a részleges bérbeadás kombinációját keresik. Végso soron az ingatlan a jövedelmezo befektetést kereso befektetok számára is érdekes. A földszinten egy jól megtervezett, 3 szobás lakás található, közel 49 m<sup>2</sup>-es, nyitott nappalival, fozó-étkezővel. Ezenkívül két hálószoba, egy tárolóhelyiség és egy fürdőszoba WC-vel található. A bejárat a lépcsőházba egy külön bejáraton keresztül történik, amely közvetlenül a garázsba is vezet. Egy fedett, déli fekvésű terasz közvetlen hozzáférést biztosít a szomszédos kerthez. A felső emeleten található második, háromszobás lakás külön bejáraton keresztül közelíthető meg az északi oldalról, a közös lépcsőházból. Ez a lakás tágas, nyitott teru nappalival, fozó- és étkezőrészsel (kb. 49 m<sup>2</sup>) is rendelkezik, amely modern lakhatási koncepciót tesz lehetővé, valamint két nagyméretű hálószobával. Egy fürdőszoba, egy külön WC, egy praktikus tárolóhelyiség és egy délre és nyugatra néző nagy erkély teszi teljessé az emeletet. A lakást korábban a tulajdonos lakta, minőségi burkolatokkal rendelkezik; kiváló állapotban van. A tetőtér jelenleg befejezetlen, további fejlesztési lehetőségeket kínál. A garázs felett, amely szintén a közös lépcsőházból közelíthető meg, egy további lakás található, praktikus konyhával és saját zuhanyzóval. Ez a lakóegység ideális vendégek, felnőtt gyermekek vagy diákok számára stb., és önálló, privát lakóteret kínál. Boséges parkolási lehetőséget biztosít egyetlen garázs és a ház elotti és mögötti tágas kocsibeállók. A telken található fészter további tárolóhelyet kínál kerti szerszámok, kerékpárok vagy szezonális cikkek számára. A házat központi olajfűtés biztosítja, amelyet 2014-ben újítottak fel. Ezt négy napelem egészíti ki a melegvíz előállítására, így fenntarthatóan csökkentve az üzemeltetési költségeket. Külön említést érdemel a 28,36 kWp teljesítményű fotovoltikus rendszer. Ez a rendszer az összes megtermelt villamos energiát a hálózatba táplálja, és legalább 2030 végéig garantálja a kötelező átvételi tarifát. Ez jelenleg átlagosan évi 11 900 euró, és kiegészíti a vonzó, 21 540 eurós nettó bérleti díjat. Ha Ön lakna az ingatlanban, ezeket a bevételeket beszámíthatná az esetlegesen felvett finanszírozási hitelek visszafizetésébe. Mindhárom egységet jelenleg megbízható bérloknek adják bérbe, ezért vonzóak azoknak a befektetőknek, akik értékelik a kiszámítható hozamokat és a modern energiatermelést. A sokszínű felhasználási lehetőségeknek köszönhetően számos lehetőség kínálkozik saját

tulajdonú lakásként is – például többgenerációs otthonként, az élet és a munka egy fedél alatti kombinálásával, a gyermekek számára pihenohely vagy játszótér biztosításával, vagy széleskörű szabadidős tevékenységek, például önellátás és kisállattartás kínálásával. A bérlok magánéletének tiszteletben tartása érdekében sajnos nem tudunk belső fotókat biztosítani. Örömmel szervezünk egy megtekintést, hogy első kézből szerezhessünk benyomást az ingatlanról és a benne rejlő lehetőségekről. Időpont-egyeztetéshez kérjük, hívjon minket a +49 151 23666333 telefonszámon. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Részletes felszereltség

- Einbau hochwertiger Kunststofffenster im Jahr 2010
- Ölzentralheizung 2014 erneuert mit 4 Solarmodulen zur Warmwassergewinnung auf dem Dach
- Photovoltaikanlage mit 28,36 kWp; Volleinspeisung mit garantierte Einspeisevergütung bis Ende 2030

VP azonosító: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## Minden a helyszínról

Die Kreisstadt Cham als Handels-, Schul-, Behörden- und Garnisonsstadt mit rd. 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 hervorragend an das Verkehrsnetz angeschlossen und erfüllt alle Bedingungen eines angenehmen Wohnortes.

Seit der Eröffnung des Technologie Campus Cham im Jahr 2010 trägt Cham auch den Titel „Hochschulstadt“. Studieren und Forschen im Bayerischen Wald ist sehr beliebt geworden und mittlerweile stammen die Studierenden aus 30 Nationen, die Einfluss auf das Chamer Stadtbild nehmen.

Cham verbindet harmonisch die alte und die neue Zeit auf engstem Raum.

Entfernungen:

- Bad Kötzing ca. 18 km
- Roding ca. 19 km
- Straubing ca. 45 km
- Regensburg ca. 65 km

VP azonosító: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25201107 - 93413 Cham / Hof

## 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](mailto:cham@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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