

Cham

# Luxuriöse Obergeschosswohnung mit Weitblick zu vermieten

**CODICE OGGETTO: 25201048**



**PREZZO D'AFFITTO: 1.050 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79,13 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 25201048 - 93413 Cham**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25201048 - 93413 Cham**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25201048
Superficie netta	ca. 79,13 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 30 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.050 EUR
Appartamento	Piano
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25201048 - 93413 Cham

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	29.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.05.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

CODICE OGGETTO: 25201048 - 93413 Cham

## La proprietà



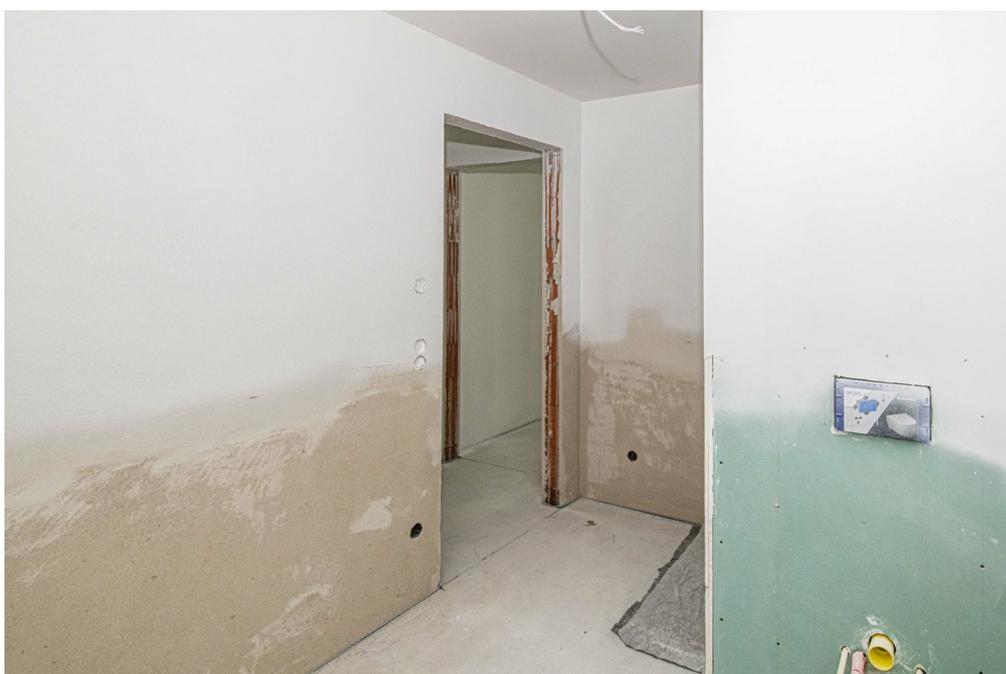
CODICE OGGETTO: 25201048 - 93413 Cham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201048 - 93413 Cham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201048 - 93413 Cham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201048 - 93413 Cham

## La proprietà



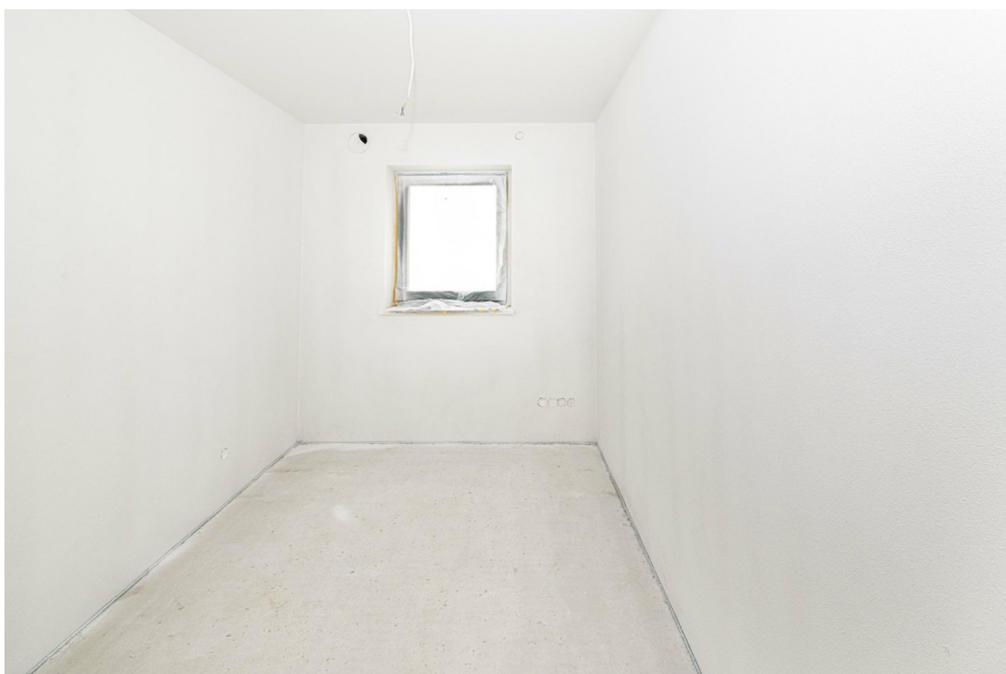
CODICE OGGETTO: 25201048 - 93413 Cham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201048 - 93413 Cham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201048 - 93413 Cham

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25201048 - 93413 Cham**

## Una prima impressione

Diese exklusiv ausgestattete Obergeschosswohnung setzt neue Maßstäbe in Sachen Wohnkomfort und Design. Das Objekt befindet sich in einem modernen Neubau, dessen Fertigstellung bis Ende August 2025 geplant ist. Die Wohnung befindet sich derzeit in der Bauphase und wird im erstklassigen Zustand als Erstbezug übergeben.

Die Süd-Dachterrasse bietet einen unverbaubaren Blick in die Regentalauen und garantiert sonnenverwöhnte Stunden zu jeder Tages- und Jahreszeit.

Der großzügige Wohnbereich besticht durch edles Echtholz-Parkett, das perfekt mit den großformatigen Design-Fliesen harmoniert. Die hochwertige Ausstattung umfasst eine exklusive Einbauküche mit modernster Technik, darunter ein Induktionskochfeld, das keine Wünsche offenlässt. Das Badezimmer beeindruckt mit einer bodengleichen Dusche, die mit Echtglas abgetrennt ist und höchsten Komfort bietet.

Für die wohlige Wärme in der gesamten Wohnung sorgt die Fußbodenheizung, die mit modernsten Heizungsanlagen für ein angenehmes Raumklima zuständig ist. Die Wohnung entspricht dem KfW 40 Standard, was eine hohe Energieeffizienz gewährleistet. Zusätzlichen Komfort bieten ein Waschmaschinenanschluss sowohl in der Wohnung als auch im Keller sowie ein zugehöriges Abteil für zusätzlichen Stauraum. Ein Glasfaseranschluss sorgt dafür, dass schnelles Internet ohne Verzögerung zur Verfügung steht.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz, was eine flexible Nutzung entsprechend den persönlichen Bedürfnissen sicherstellt. Fahrräder finden im eigens dafür vorgesehenen Stellplatz Platz, sodass sie sicher und geschützt untergebracht sind.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Qualität der Baumaßnahmen gelegt, sodass sämtliche Materialien und Ausstattungsmerkmale aufeinander abgestimmt wurden, um ein harmonisches und gleichzeitig modernes Wohnkonzept zu realisieren.

Eine Besichtigung dieser Immobilie wird Sie von den einzigartigen Vorzügen überzeugen und ist nach Vereinbarung möglich. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine der exklusivsten Adressen im Regental Ihr Zuhause nennen zu dürfen.

**CODICE OGGETTO: 25201048 - 93413 Cham**

## Dettagli dei servizi

Bezugsfertig ab 01.09.2025

- elektrische Raffstore an den Panoramafenstern zur Südseite
- elektrische Markise mit Windwächter auf der Dachterrasse
- exklusive Einbauküche mit Induktionskochfeld
- hochwertige bodentiefe Fenster
- großzügige Dachterrasse
- alle Rollläden elektrisch
- eigenes Kellerabteil
- Glasfaseranschluss
- 3-fach Verglasung
- Echtholzparkett
- Außenstellplatz

**CODICE OGGETTO: 25201048 - 93413 Cham**

## Tutto sulla posizione

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)

**CODICE OGGETTO: 25201048 - 93413 Cham**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 29.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25201048 - 93413 Cham**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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