

Cham

Casa a schiera inondata di luce: la tua nuova casa!

Codice oggetto: 25201104



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158,03 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 211 m²

Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

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

Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25201104
Superficie netta	ca. 158,03 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

Dati energetici

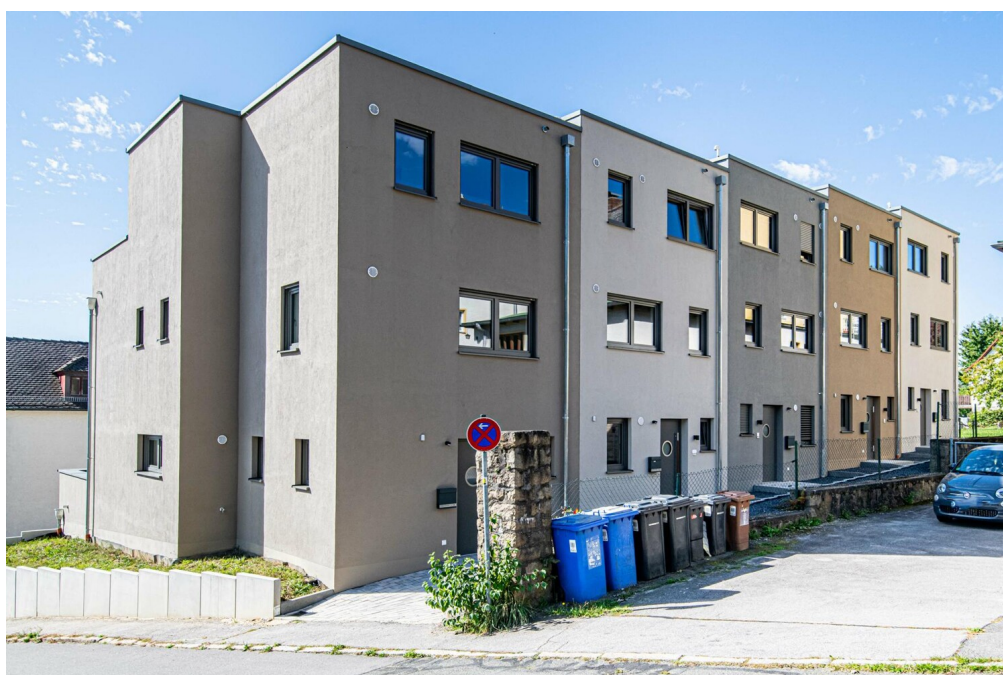
Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	18.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.01.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

La proprietà



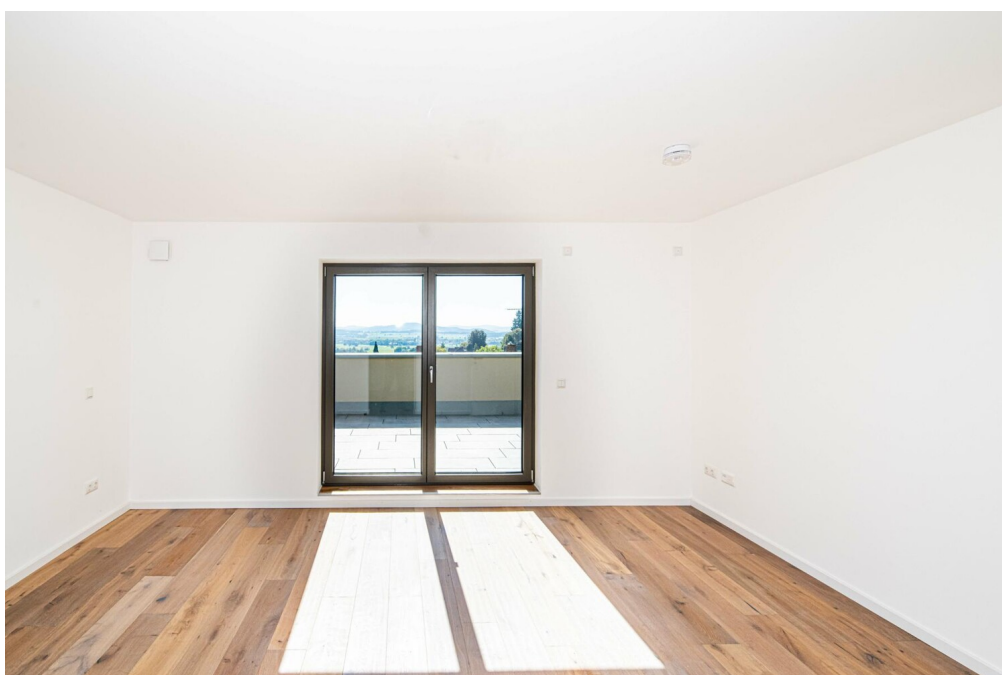
Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

La proprietà



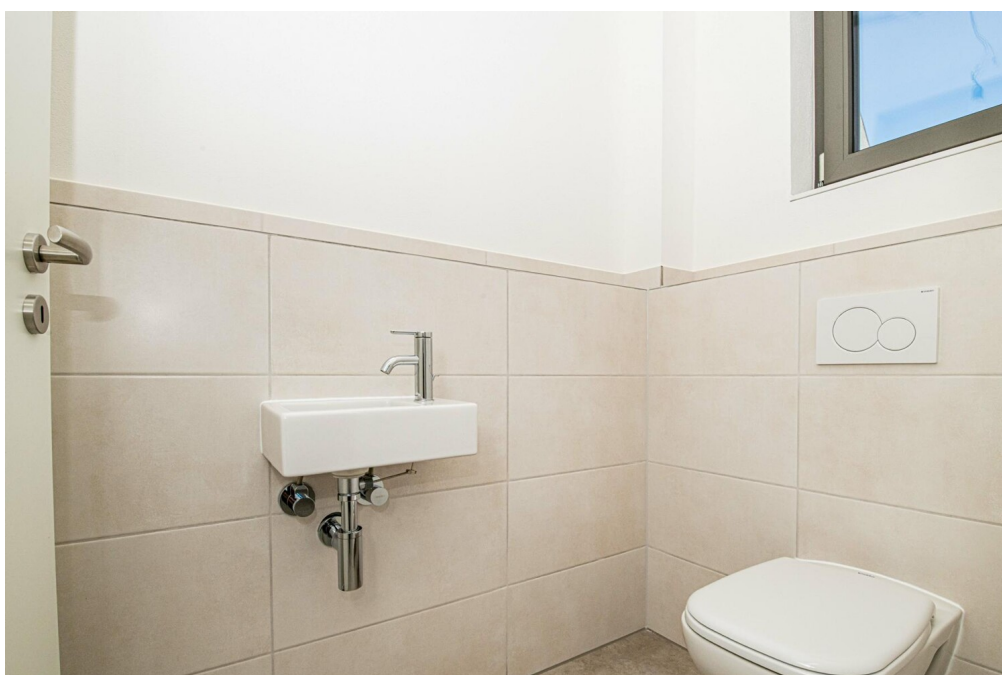
Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

La proprietà



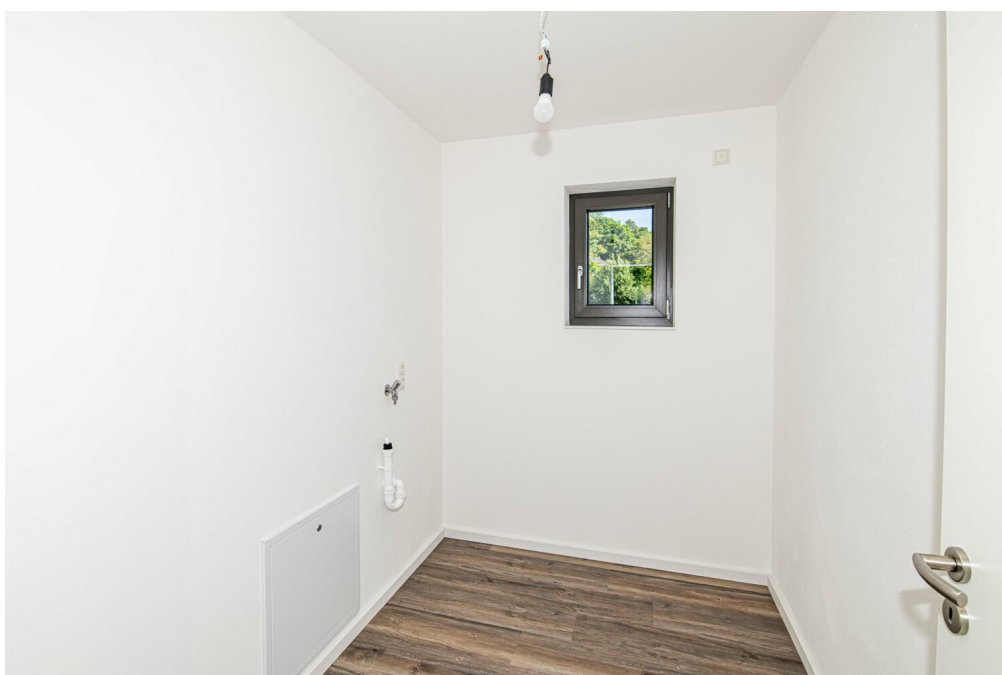
Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201104 - 93413 Cham

Una prima impressione

Questa moderna casa a schiera, costruita nel 2025, è una casa nuova di zecca con finiture di alta qualità. Con circa 158,03 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 211,7 m², la proprietà offre ampi spazi per soddisfare le preferenze abitative individuali. La casa è completamente completata e pronta per essere abitata, ideale per una nuova casa. Entrando, l'atrio, progettato con cura, offre ampio spazio per cappotti e scarpe. Il bagno per gli ospiti adiacente garantisce la massima comodità quando si ricevono ospiti. La luminosa zona giorno, pranzo e cucina open space al piano terra è generosamente proporzionata. Qui, sala da pranzo, cucina e soggiorno si fondono perfettamente con l'accesso diretto alla terrazza. Un pratico ripostiglio adiacente a questo spazio offre ulteriore spazio per gli oggetti di uso quotidiano. La dispensa accanto alla cucina completa perfettamente la disposizione funzionale. Al primo piano si trovano due camere da letto per bambini ben proporzionate, che offrono una varietà di opzioni di arredamento. Su questo piano si trovano anche un moderno bagno per bambini e una lavanderia separata. Quest'ultima consente brevi distanze tra lavaggio, asciugatura e deposito. I bagni sono modernamente attrezzati e offrono un'atmosfera di benessere contemporanea. Il secondo piano è riservato alla spaziosa suite padronale: una spaziosa camera da letto con cabina armadio adiacente e accesso a un balcone privato offre privacy e un rifugio. Il confortevole bagno padronale completa questa zona. Nel seminterrato sono disponibili una lavanderia e un ulteriore ripostiglio separato. Che si tratti di deposito, hobby o fitness, qui è possibile soddisfare le esigenze individuali. Particolare attenzione è stata posta alle finiture di alta qualità. La proprietà è dotata di un efficiente riscaldamento a pavimento, che fornisce un piacevole calore in tutte le zone giorno. La casa comprende un garage singolo nel seminterrato, che offre un parcheggio sicuro e protetto dalle intemperie per il vostro veicolo. Gli spazi esterni sono progettati per una facile manutenzione e offrono spazio per le vostre idee di design. La posizione di questa casa a schiera unisce i vantaggi di un ambiente abitativo a misura di famiglia con una buona infrastruttura. Negozi, scuole e strutture per il tempo libero sono nelle vicinanze e facilmente accessibili. Questa proprietà combina una planimetria ben studiata, tecnologie moderne e comfort abitativo contemporaneo. Convincetevi personalmente dei vantaggi di questa casa durante una visita e scoprite le possibilità per la vostra nuova casa. Attendiamo con ansia la vostra richiesta e saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni.

Codice oggetto: 25201104 - 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: 25201104 - 93413 Cham

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25201104 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com