

Cham

Moderna casa a schiera con terrazza e balcone: vivere con stile su tre livelli

Codice oggetto: 25201100



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 780.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141,04 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 136 m²

Codice oggetto: 25201100 - 93413 Cham

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

Codice oggetto: 25201100 - 93413 Cham

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25201100
Superficie netta	ca. 141,04 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	780.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
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

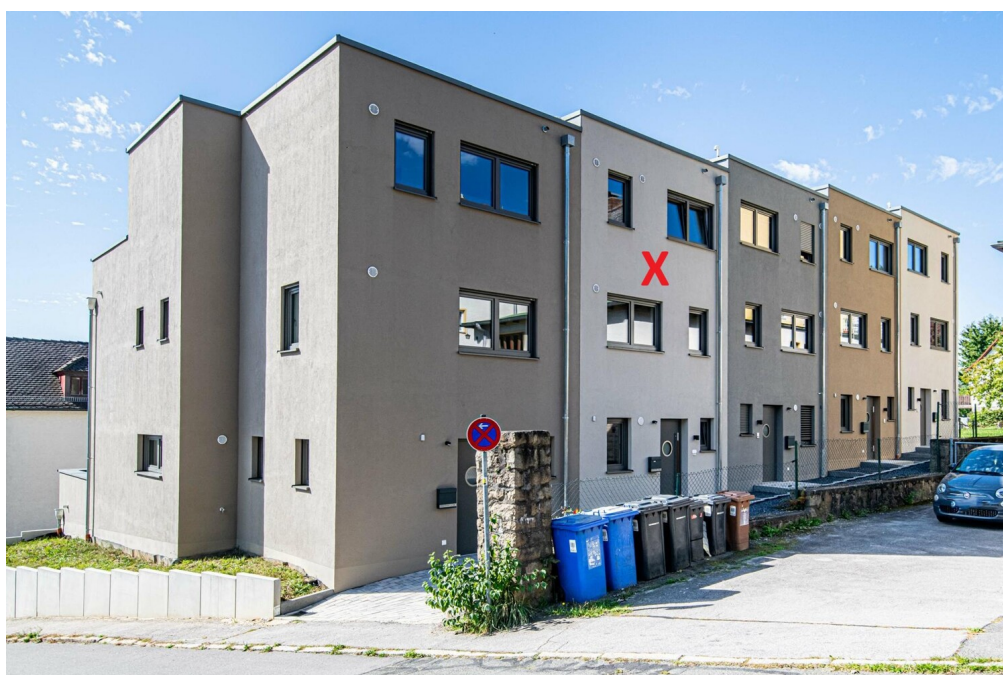
Codice oggetto: 25201100 - 93413 Cham

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: 25201100 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201100 - 93413 Cham

Una prima impressione

Questa graziosa casa a schiera, completata nel 2025, colpisce per la sua architettura moderna, le finiture di alta qualità e la disposizione a misura di famiglia. Con un'ampia superficie abitabile di circa 141,04 m² su un terreno di circa 136,4 m², la casa offre ampio spazio per le esigenze abitative individuali e per uno stile di vita contemporaneo in una casa di nuova costruzione. Il seminterrato comprende una lavanderia separata, un ampio ripostiglio e un garage privato, rendendo il parcheggio giornaliero comodo e indipendente dalle condizioni meteorologiche. Il riscaldamento a pavimento sostenibile garantisce temperature confortevoli e un consumo energetico efficiente in tutta la casa. Il piano terra accoglie residenti e ospiti con un vestibolo che funge anche da guardaroba. Il bagno per gli ospiti adiacente si integra armoniosamente nel design generale. La moderna cucina a pianta aperta è direttamente collegata all'ampia zona giorno e pranzo, facilitando la cucina comune e la socializzazione. Le ampie finestre inondano gli spazi abitativi di luce naturale e creano un'atmosfera invitante sulla terrazza adiacente, ideale per i pasti o il relax all'aperto. Al primo piano, due luminose camerette per bambini sono completate da un bagno separato per bambini. Le famiglie troveranno qui le condizioni ideali per una vita armoniosa. Un ulteriore ripostiglio offre pratici spazi di stoccaggio e possibilità di organizzazione per la vita quotidiana. Il secondo piano è riservato al rifugio privato dei genitori. Oltre a una confortevole camera da letto, c'è una cabina armadio e un ampio bagno padronale con sanitari moderni. Il balcone adiacente alla camera da letto offre momenti di tranquillità all'aperto e amplia piacevolmente lo spazio abitativo privato. La posizione vanta un ottimo accesso alle infrastrutture, opportunità ricreative e un quartiere piacevole, offrendo un ambiente attraente sia per famiglie che per coppie. La vicinanza a scuole, negozi e spazi verdi garantisce un'elevata qualità della vita. L'immobile è affittato dal 1° settembre 2025, consentendo a voi, in qualità di acquirenti, di beneficiare di un rendimento locativo immediato. L'architettura moderna, unita alle finiture di alta qualità e agli spazi abitativi chiaramente definiti, crea le condizioni ideali per una casa a lungo termine. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a scoprire di persona i vantaggi di questa eccezionale proprietà.

Codice oggetto: 25201100 - 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: 25201100 - 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: 25201100 - 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