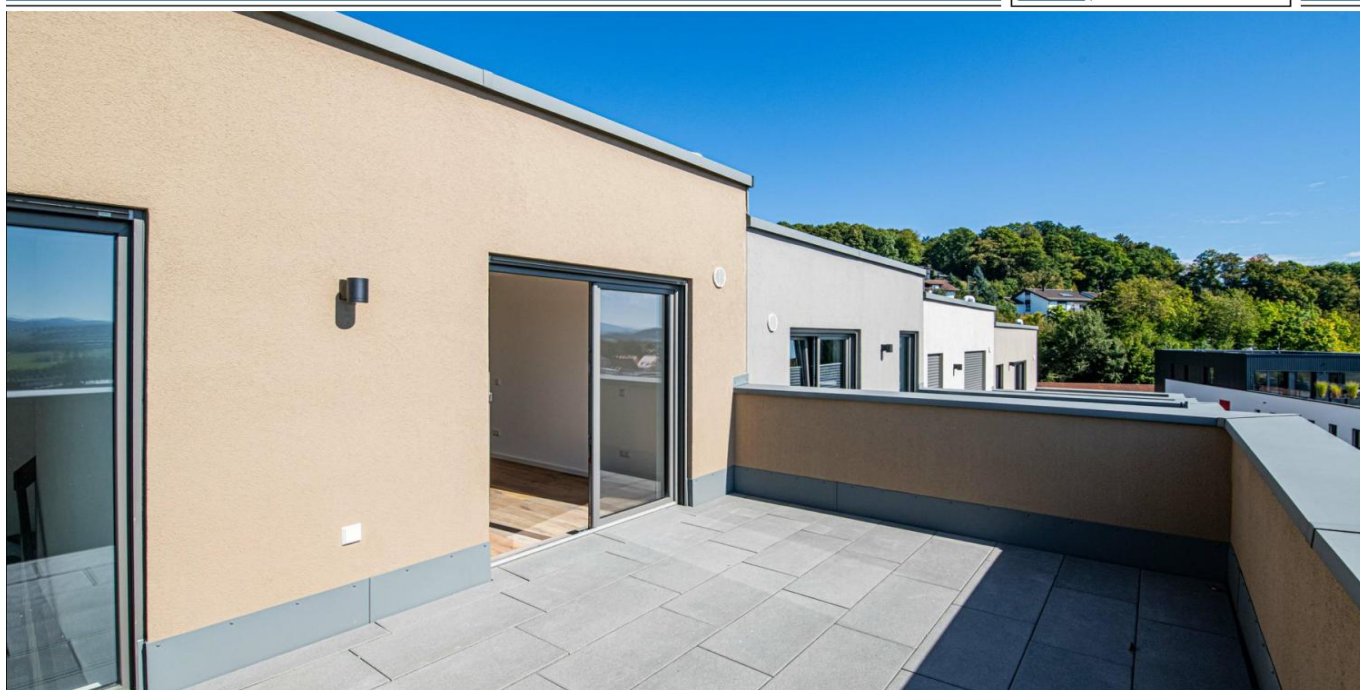


Cham

## Moderna casa a schiera con un'atmosfera abitativa adatta alle famiglie

Codice oggetto: 25201102



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

PREZZO D'ACQUISTO: 780.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141,04 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 136 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25201102 - 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: 25201102 - 93413 Cham

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25201102                  |
| Superficie netta    | ca. 141,04 m <sup>2</sup> |
| 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                                      |

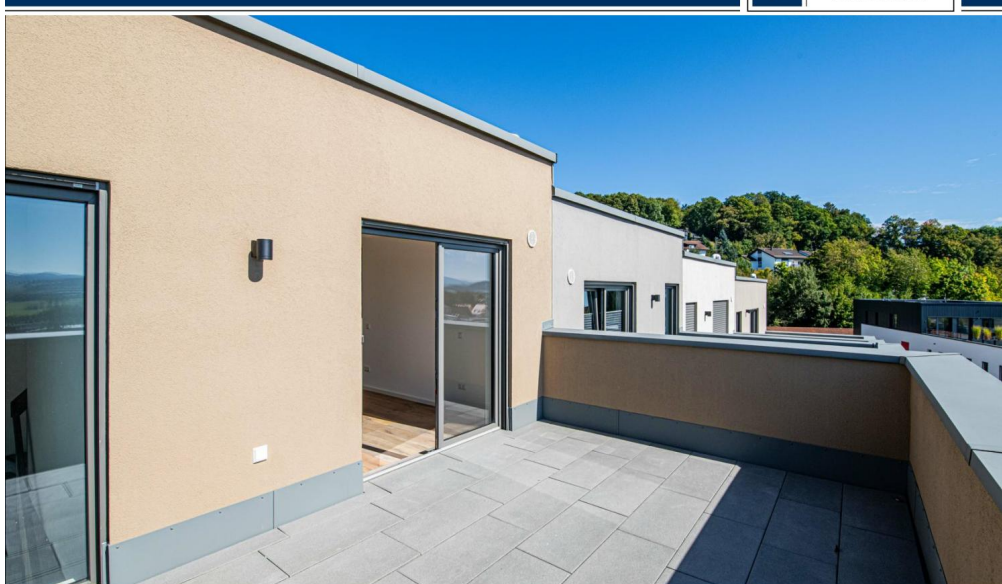
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## 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: 25201102 - 93413 Cham

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## La proprietà



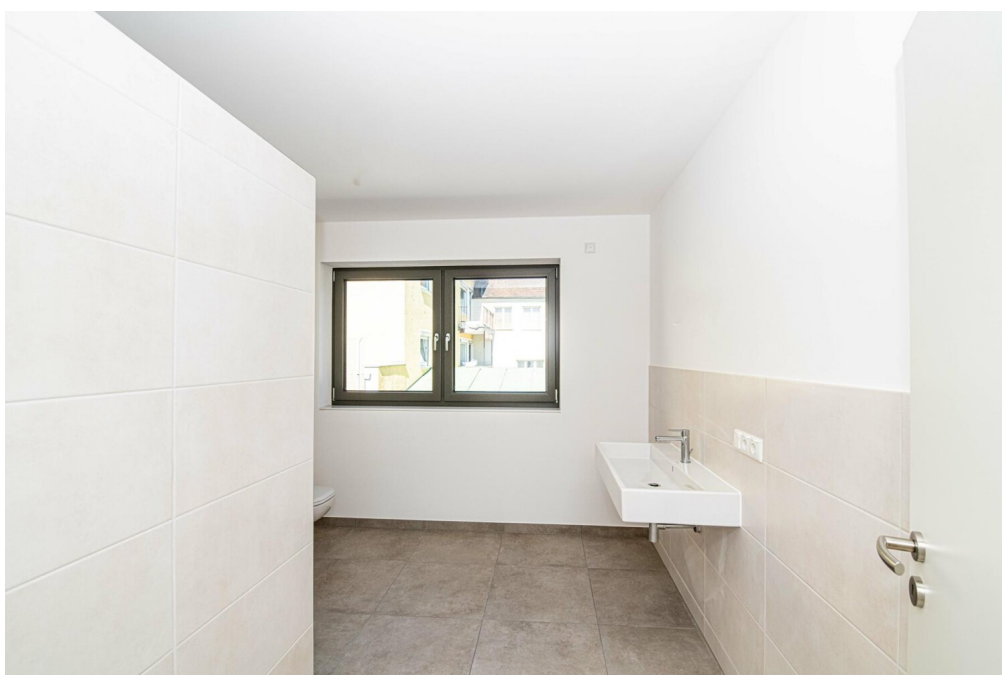
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## La proprietà



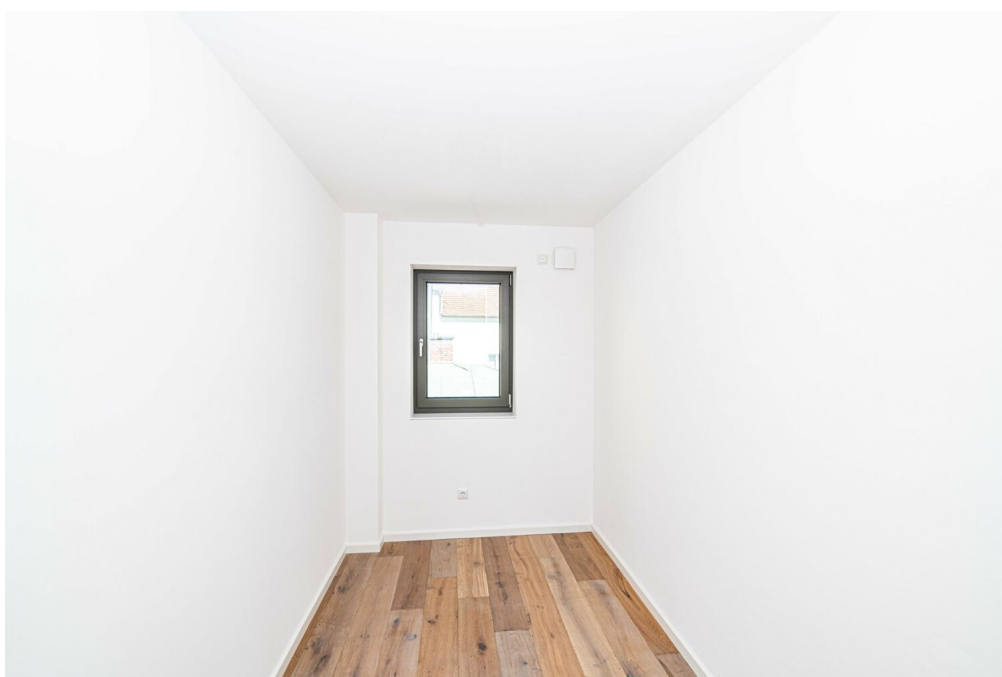
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## La proprietà



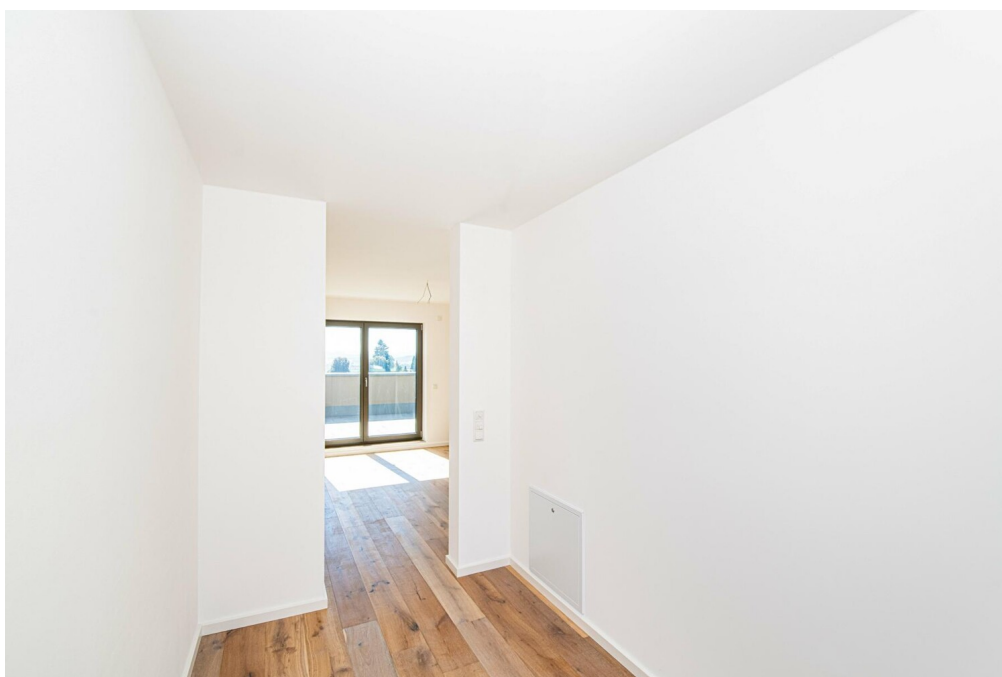
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## La proprietà



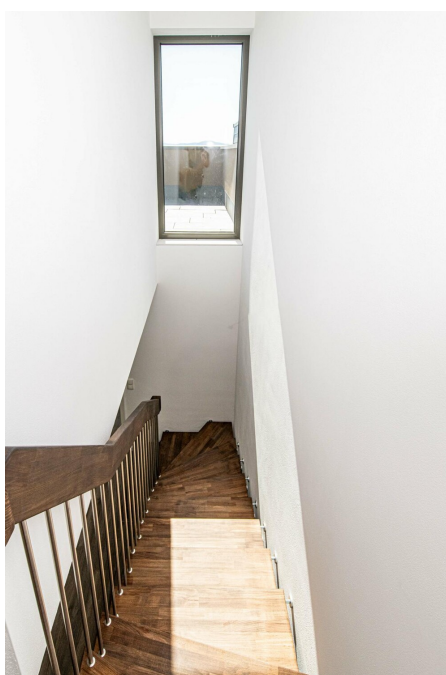
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## La proprietà



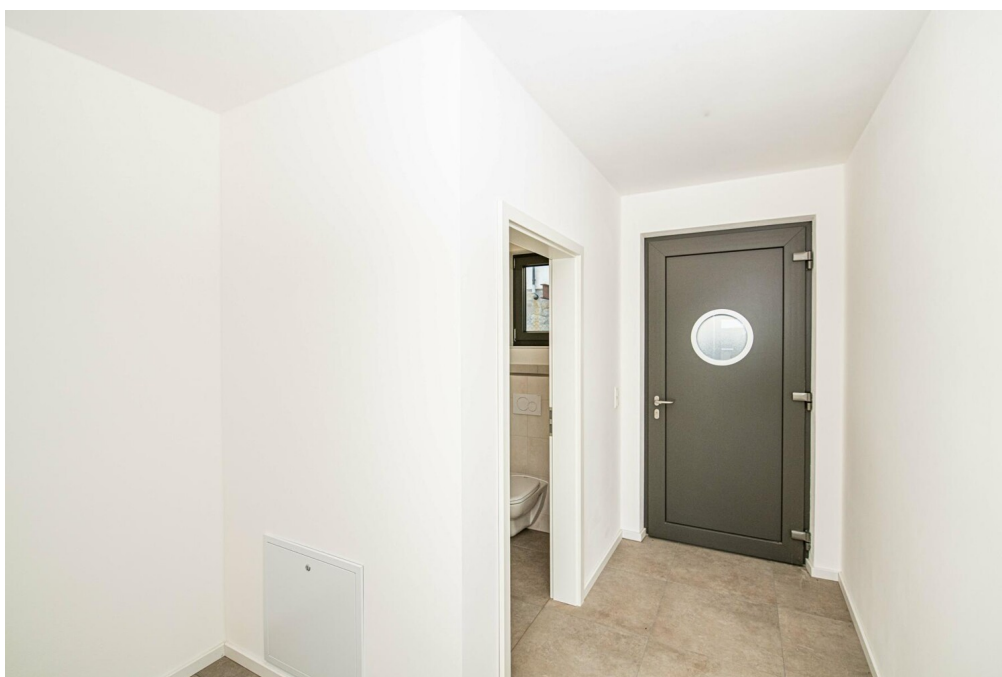
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## La proprietà



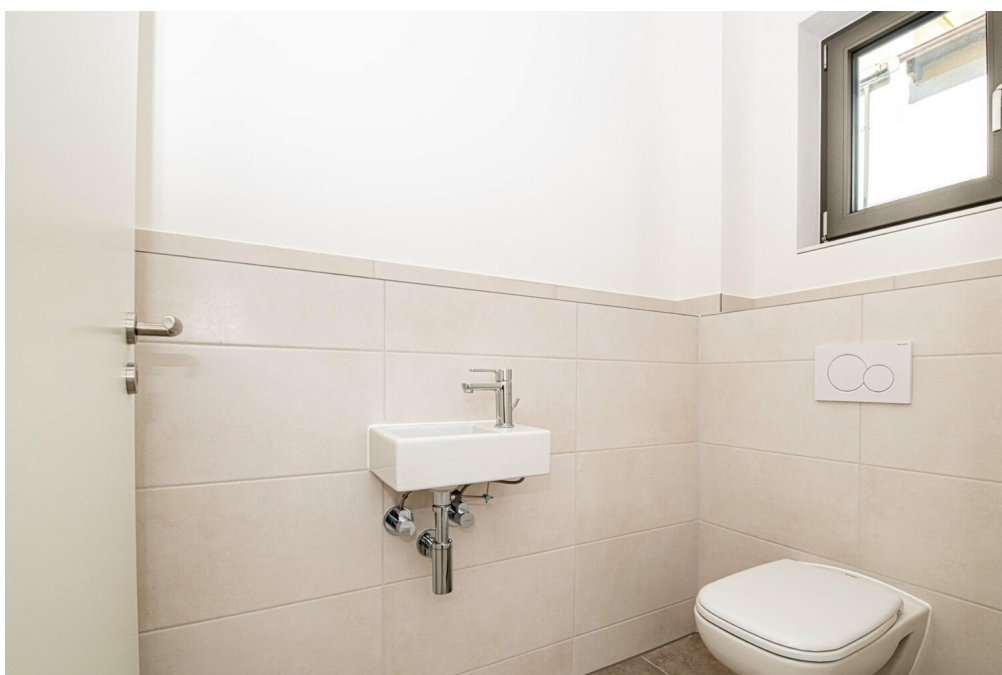
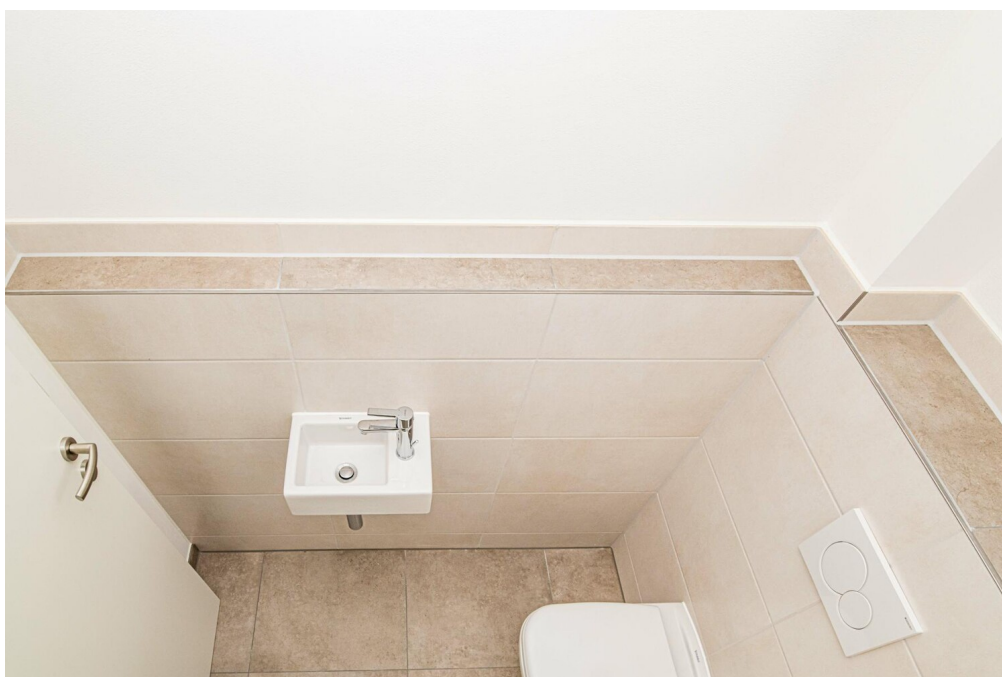
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## La proprietà



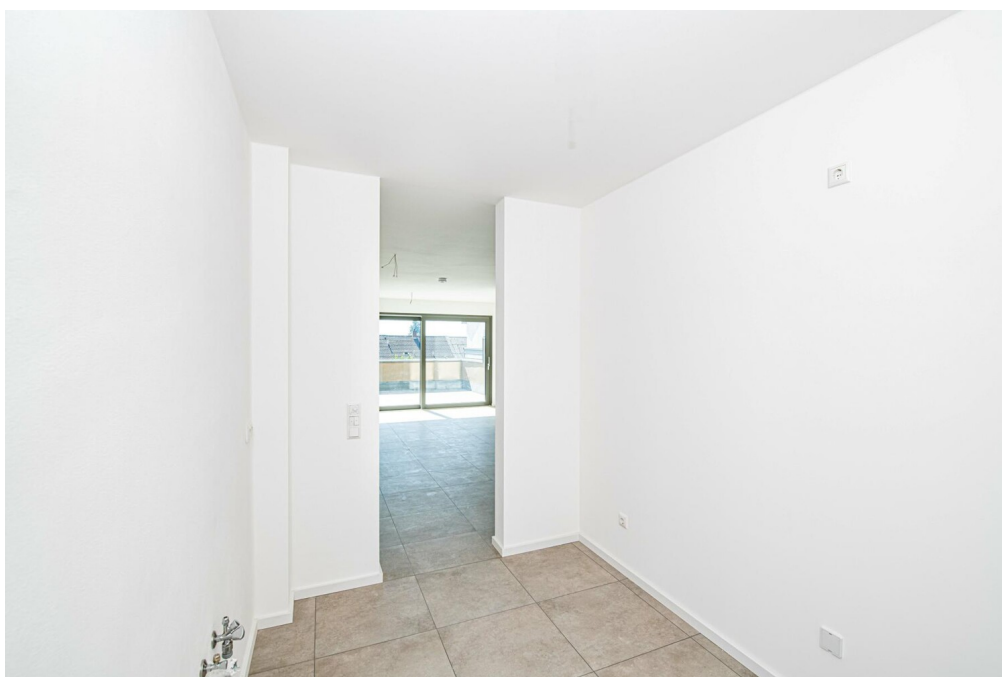
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## La proprietà



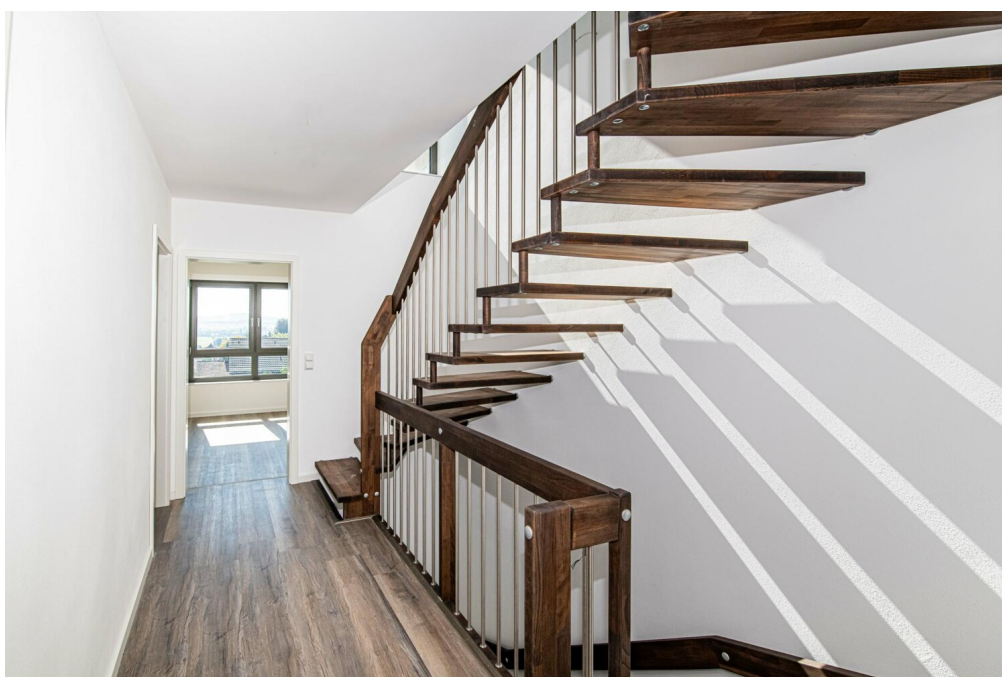
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## La proprietà



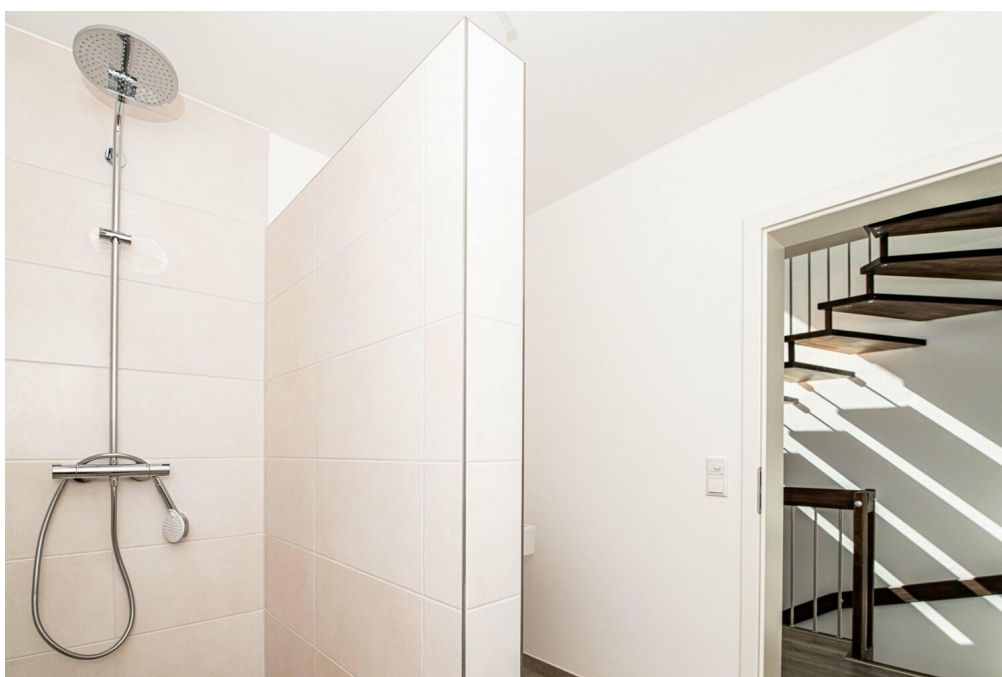
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## La proprietà



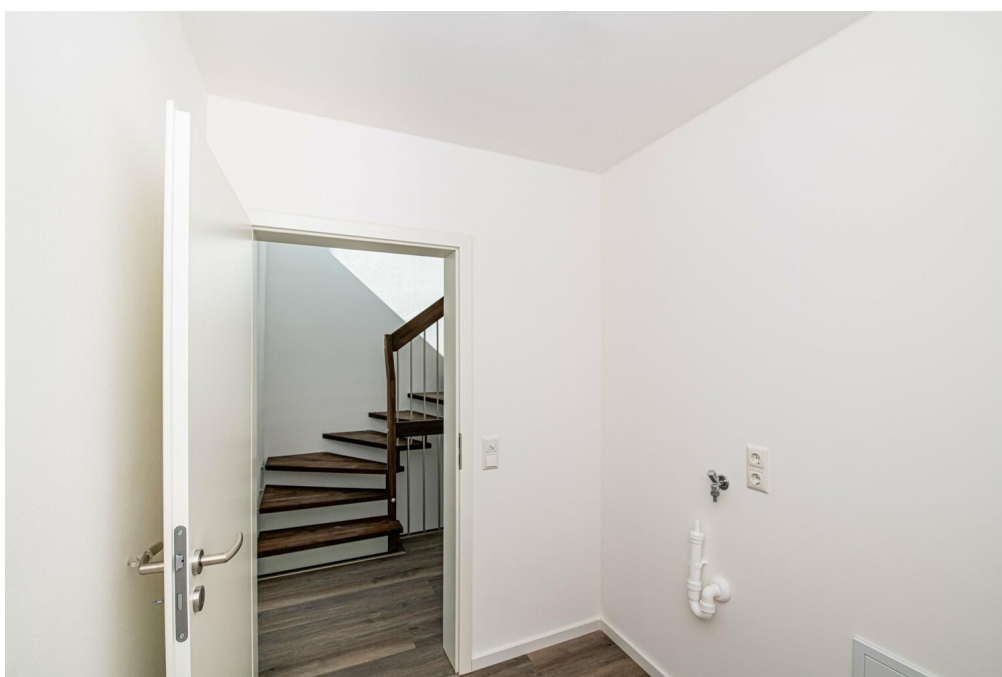
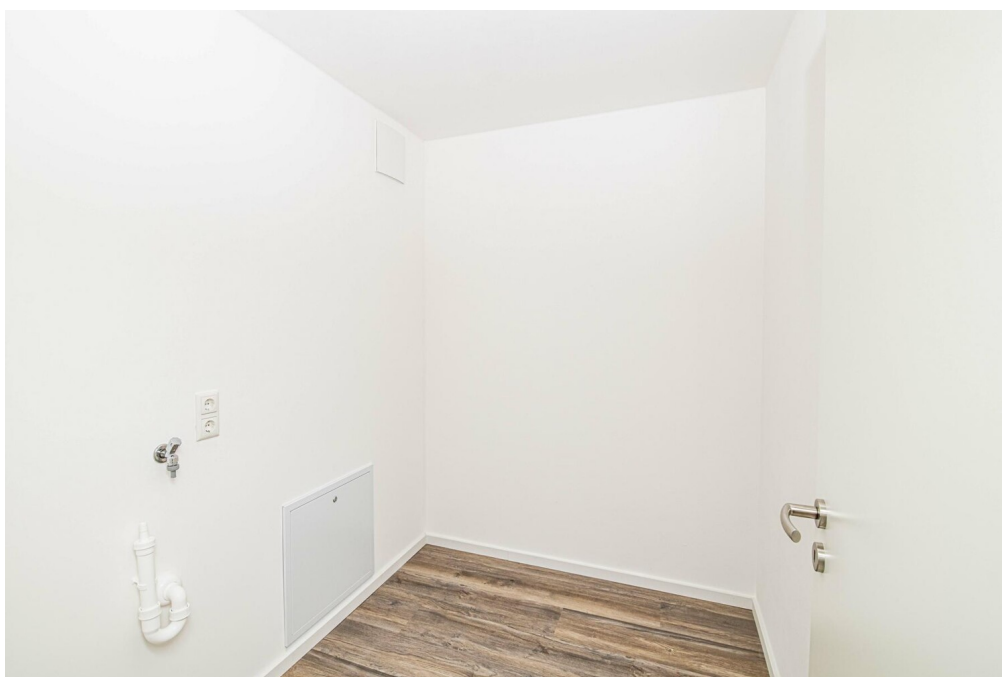
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## La proprietà



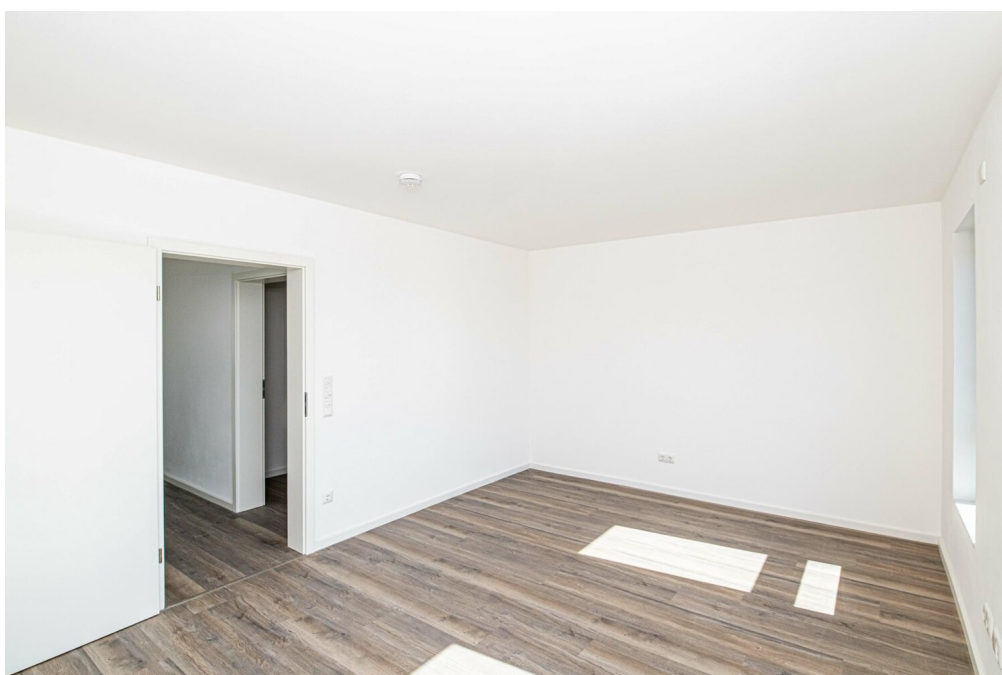
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## La proprietà



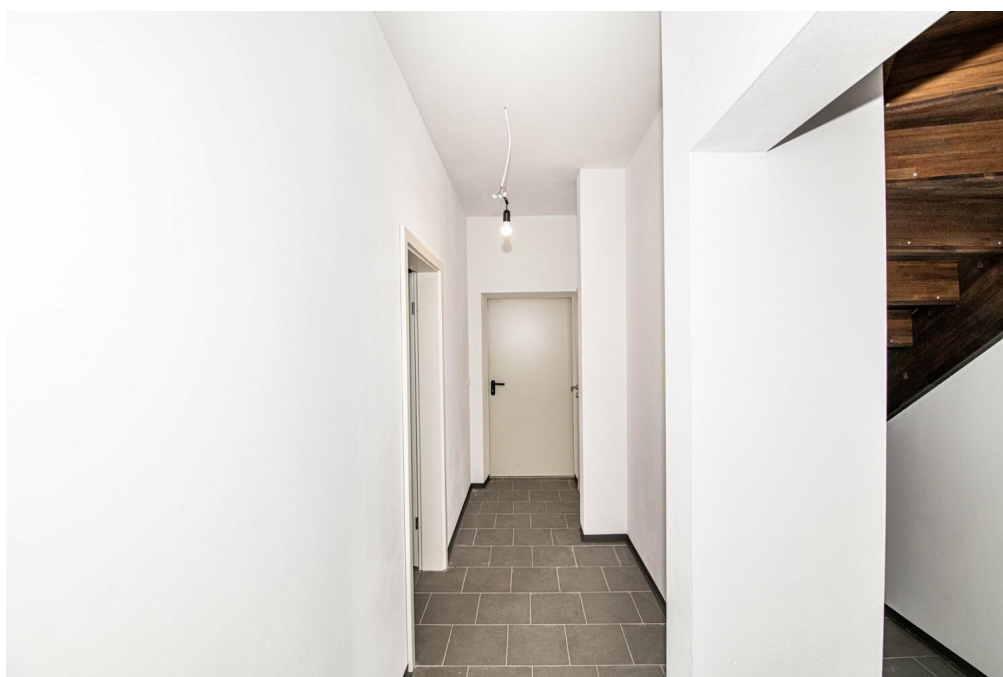
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## La proprietà



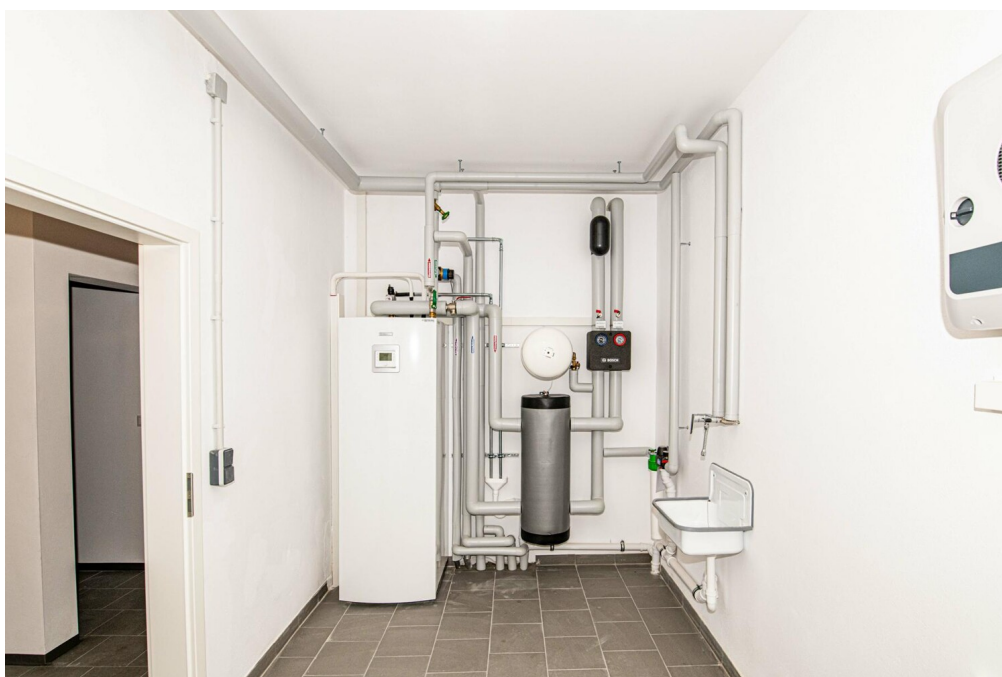
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa: una moderna casa a schiera che coniuga il massimo comfort abitativo con una planimetria ben progettata. L'immobile colpisce per le sue linee pulite e la qualità costruttiva elevata. Con circa 141,04 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno compatto di circa 136,4 m<sup>2</sup>, la casa è ideale per famiglie, coppie o proprietari esigenti che apprezzano la qualità e la funzionalità. Completata nel 2025, questa è una casa nuova di zecca. Potrete beneficiare di standard di efficienza energetica all'avanguardia e di caratteristiche di alta qualità che garantiscono un clima abitativo piacevole. L'efficiente riscaldamento a pavimento garantisce un calore costante e un'atmosfera confortevole in tutti gli ambienti. Il seminterrato offre sia un pratico ripostiglio che un ampio ripostiglio, offrendo ampio spazio per riporre oggetti o per i vostri hobby personali. Anche i vostri veicoli sono ben protetti: un garage privato è incluso. Il piano terra vi accoglie con un ingresso e un guardaroba, che conducono direttamente all'ampio soggiorno e alla sala da pranzo. La cucina a pianta aperta offre le condizioni ideali per cucinare insieme e godersi serate conviviali. Dalla zona giorno si accede direttamente alla terrazza privata, perfetta per rilassarsi all'aperto. Un bagno per gli ospiti completa la disposizione di questo piano e aumenta il comfort abitativo. Al primo piano si trovano due luminose camerette per bambini, che offrono possibilità di personalizzazione. Il bagno separato per i bambini garantisce flessibilità nella vita quotidiana della famiglia. Un ripostiglio offre ampio spazio di archiviazione e mantiene tutto in ordine. Il secondo piano è progettato come esclusiva suite padronale. Qui troverete un'ampia camera da letto con cabina armadio adiacente e accesso a un bagno privato en-suite. I moderni sanitari del bagno garantiscono comfort e privacy. Da qui si accede anche a un balcone, che offre un piacevole rifugio. La posizione della proprietà offre un equilibrato mix tra vita urbana e spazio privato. Negozi, asili, scuole e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. Se cercate una casa moderna e stabile con caratteristiche di lusso, che sia allo stesso tempo accogliente e funzionale, questa casa a schiera potrebbe essere proprio quello che fa per voi. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita: non vediamo l'ora di presentarvi questa proprietà di persona.

Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

## Dettagli dei servizi

### Kellergeschoss

- 1 Garage
- Technikraum
- Kellerraum

### Erdgeschoss

- Windfang/Garderobe
- Gäste-WC
- Küche
- Essen/Wohnen
- Terrasse

### 1.Obergeschoss

- 2 Kinderzimmer
- Kinderbad
- Hauswirtschaftsraum

### 2.Obergeschoss

- Schlafzimmer
- Ankleide
- Elternbad
- Balkon

Codice oggetto: 25201102 - 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: 25201102 - 93413 Cham

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 18.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 25201102 - 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)