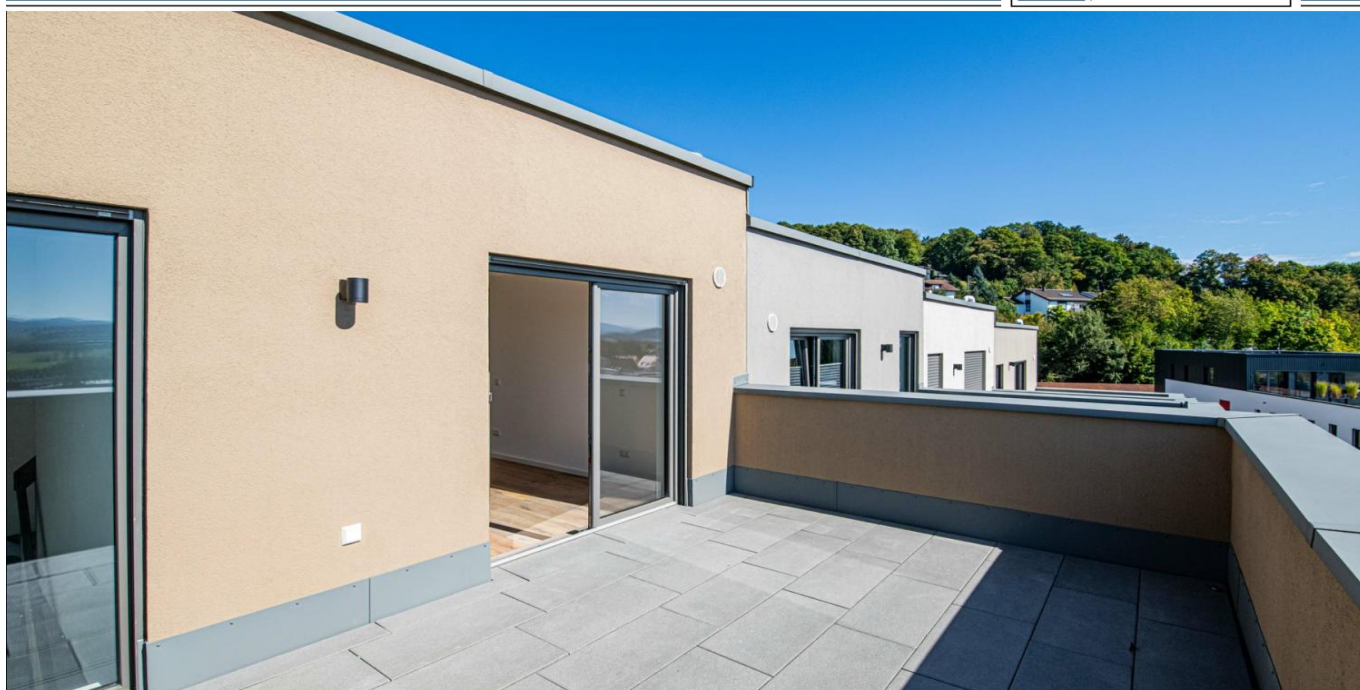


Cham

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

Codice oggetto: 25201102



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: 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 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

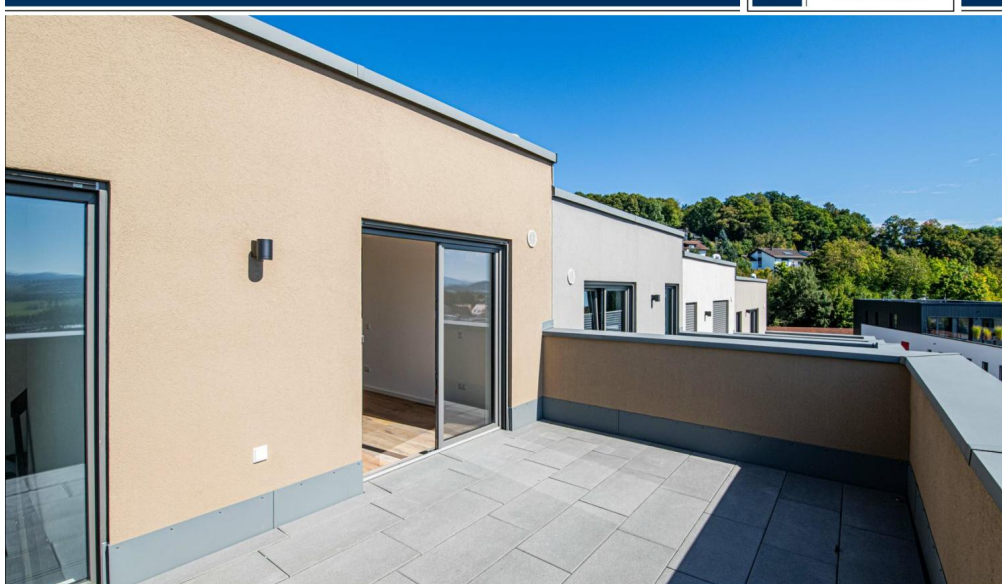
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

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



Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

La proprietà



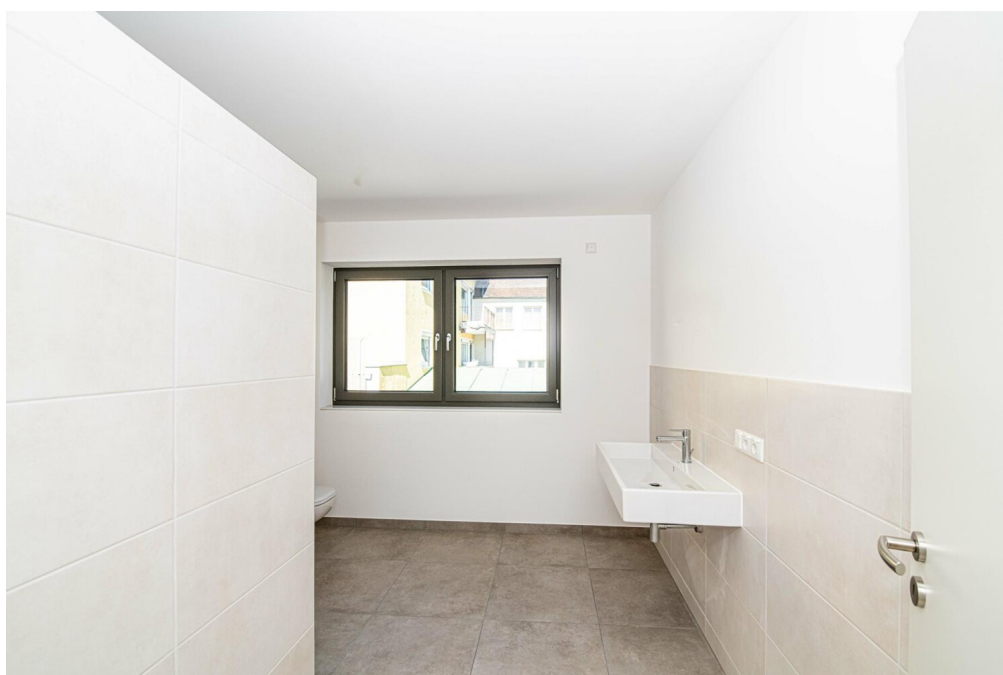
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

La proprietà



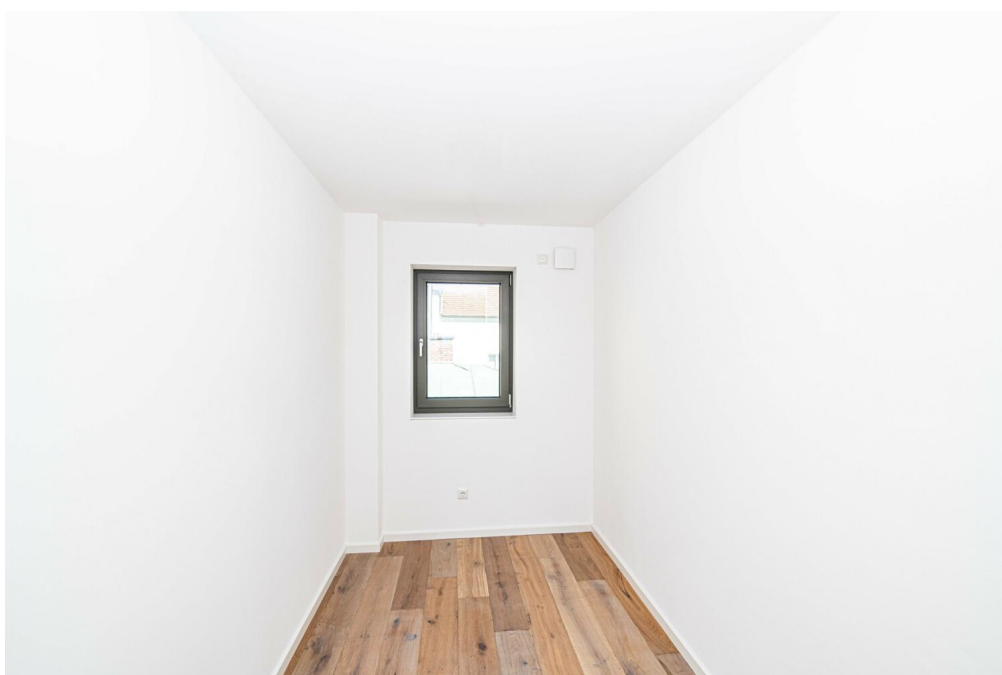
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

La proprietà



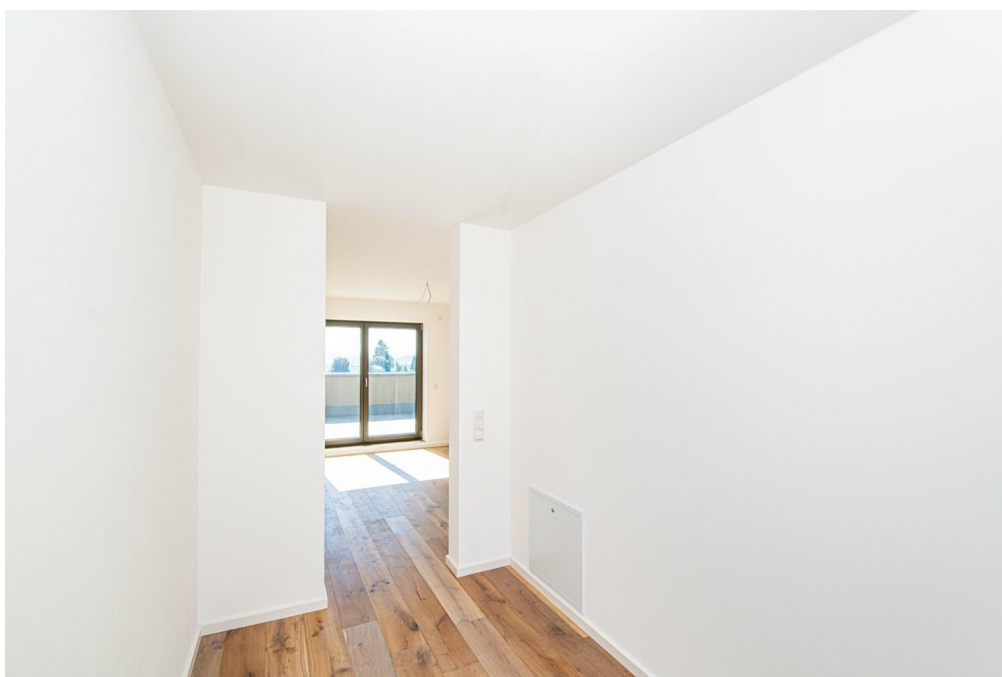
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

La proprietà



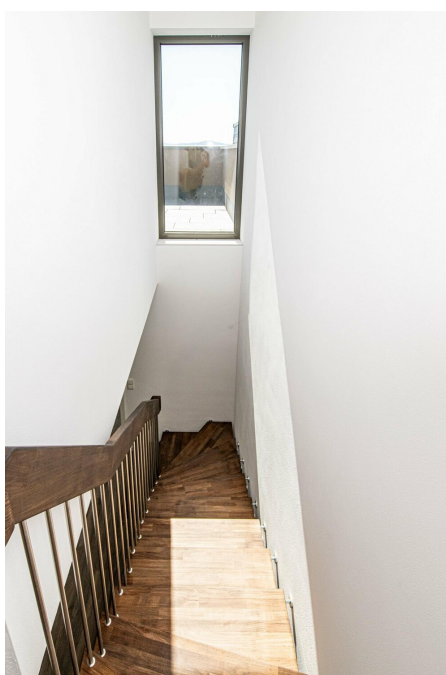
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

La proprietà



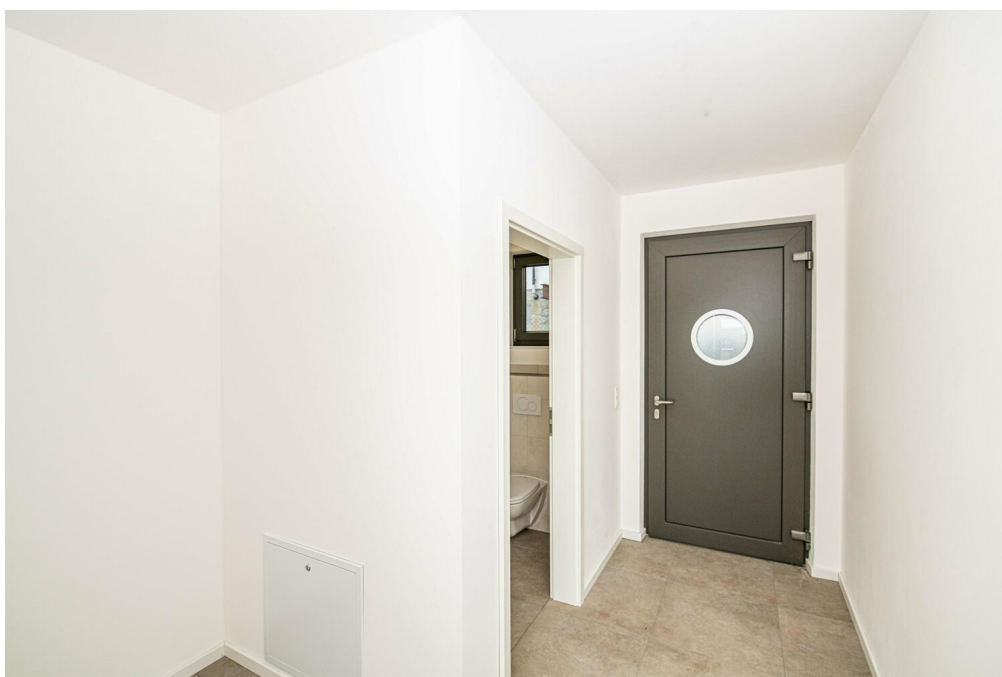
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

La proprietà



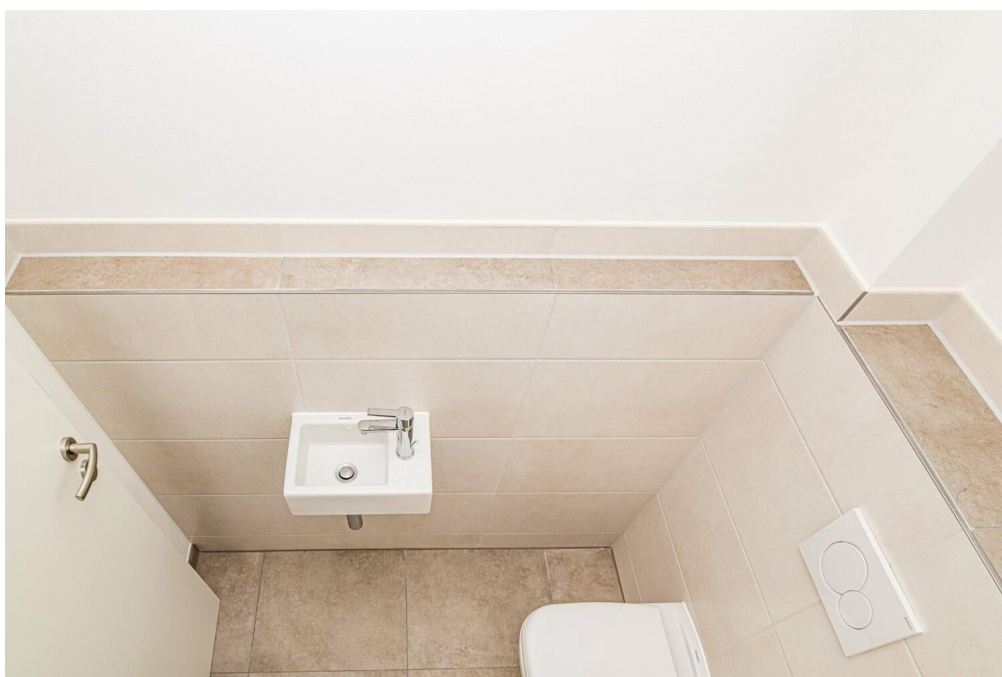
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

La proprietà



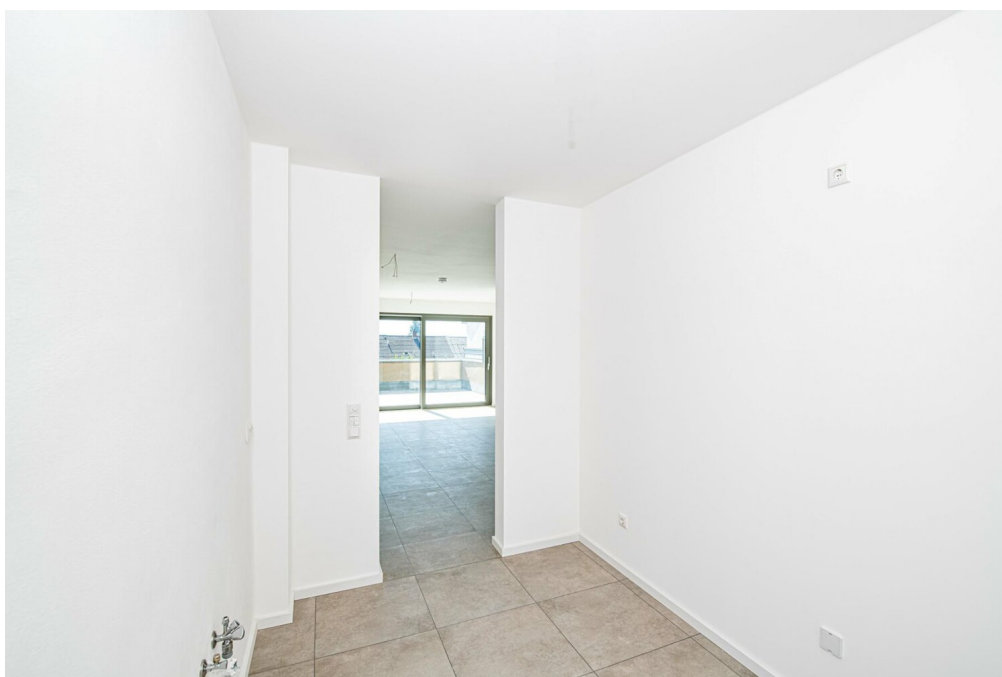
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

La proprietà



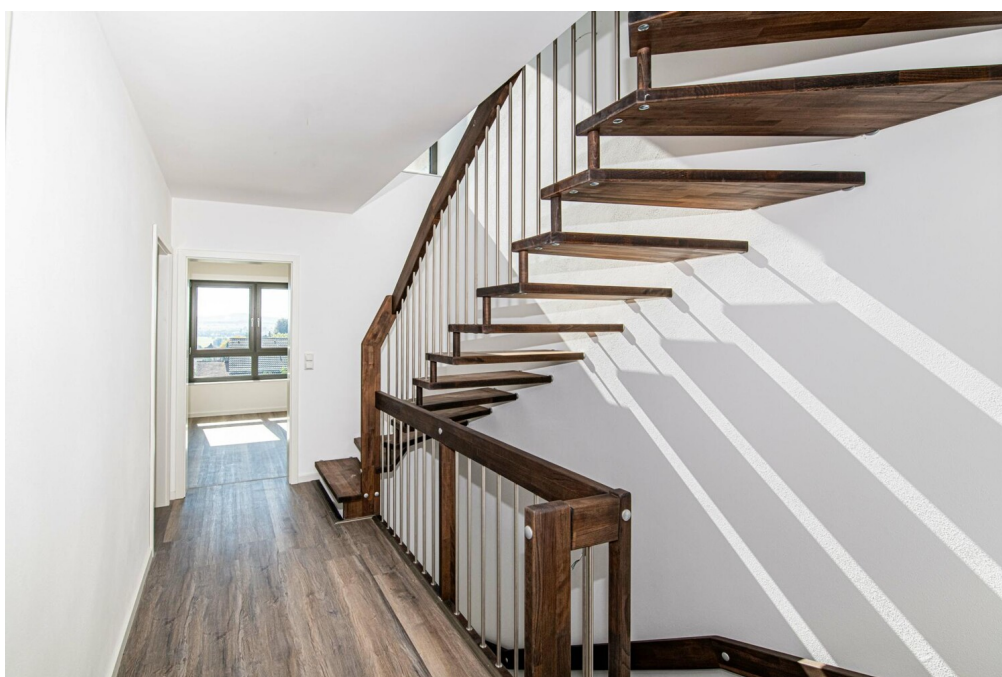
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

La proprietà



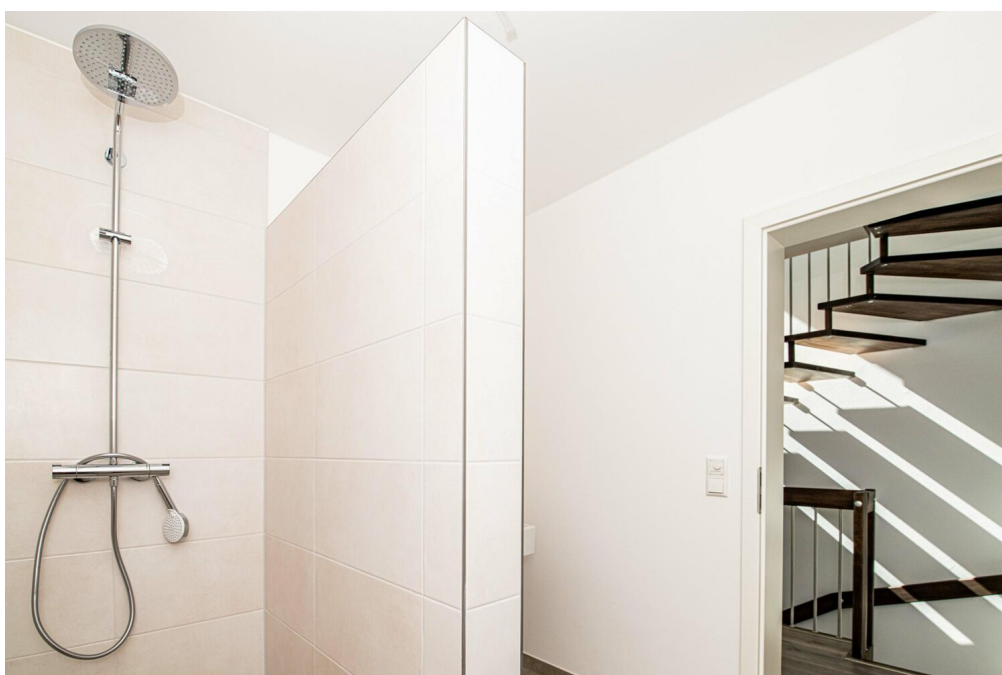
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

La proprietà



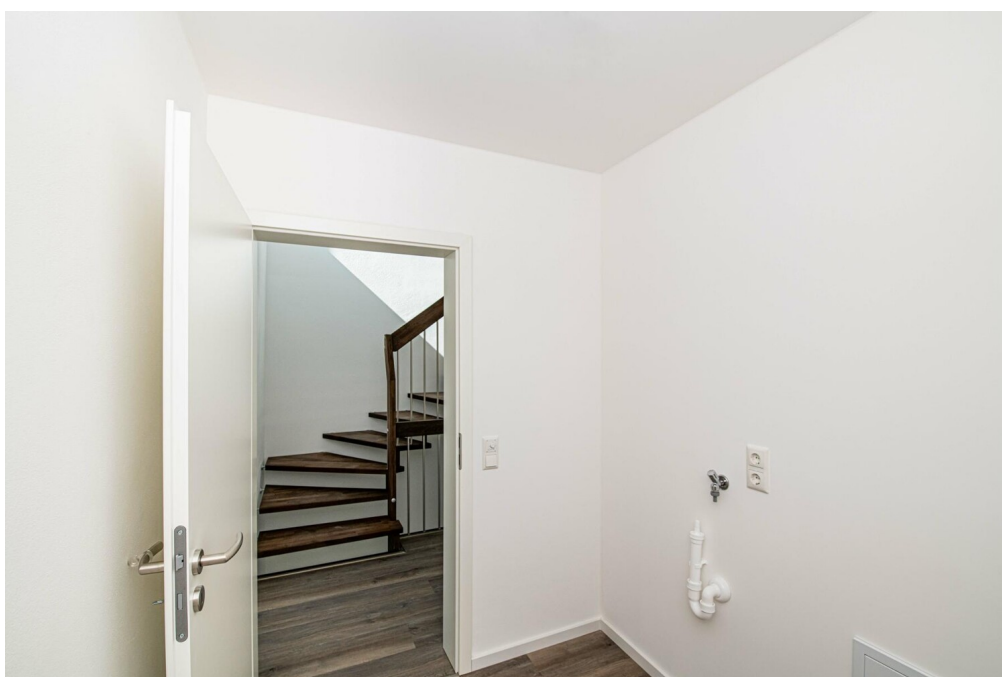
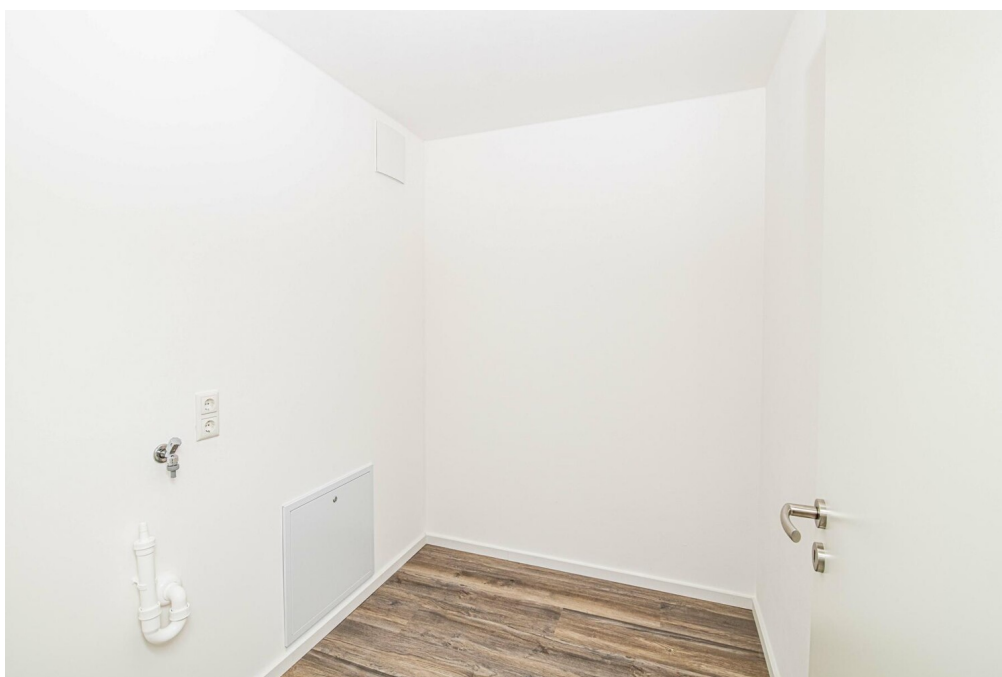
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

La proprietà



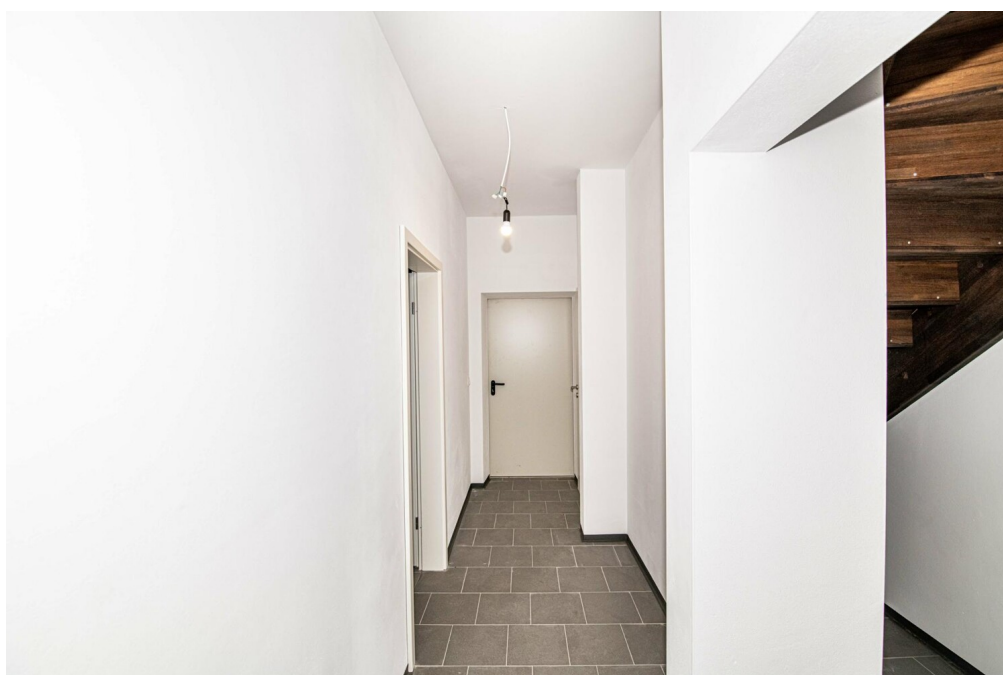
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

La proprietà



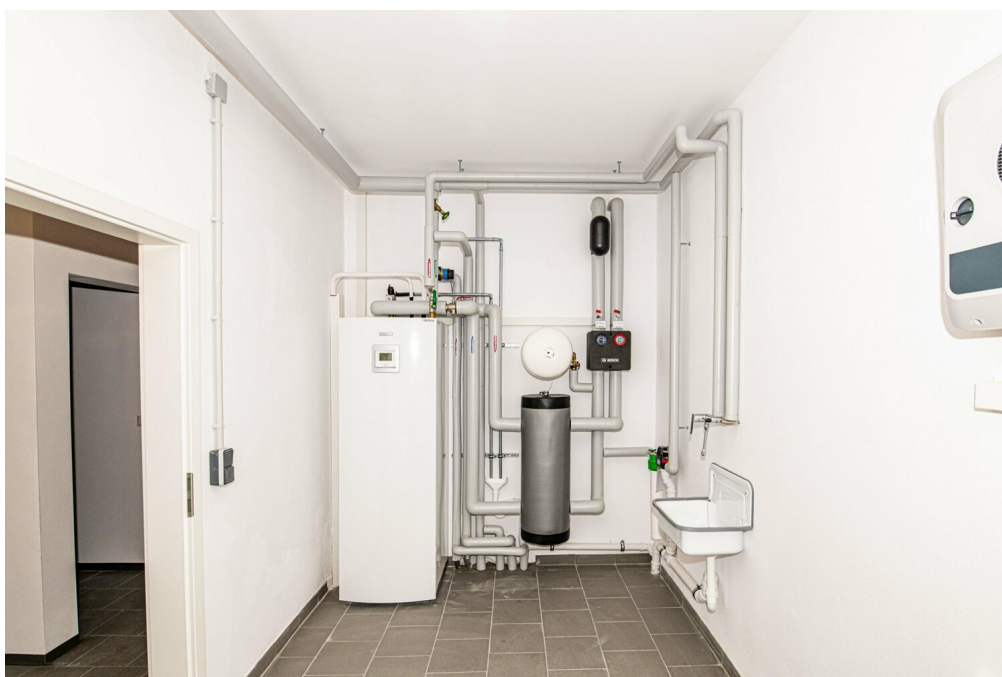
Codice oggetto: 25201102 - 93413 Cham

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 m² di superficie abitabile su un terreno compatto di circa 136,4 m², 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/(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: 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com