

Cham

Benvenuti nella vostra nuova casa

Codice oggetto: 25201103



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141,61 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 246 m²

Codice oggetto: 25201103 - 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: 25201103 - 93413 Cham

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25201103
Superficie netta	ca. 141,61 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2024
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: 25201103 - 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: 25201103 - 93413 Cham

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

La proprietà



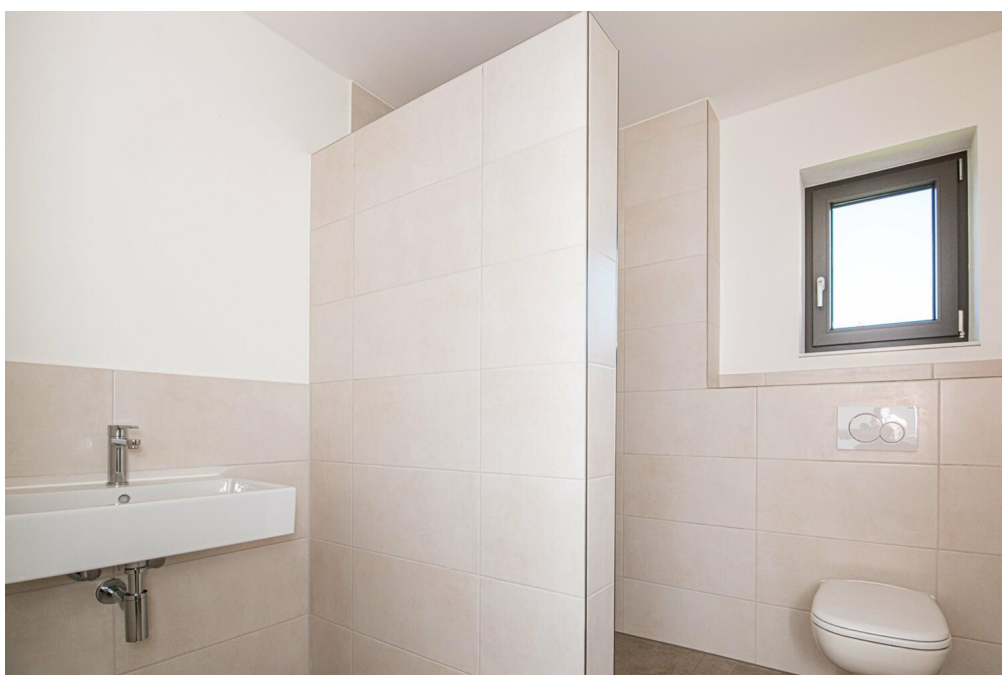
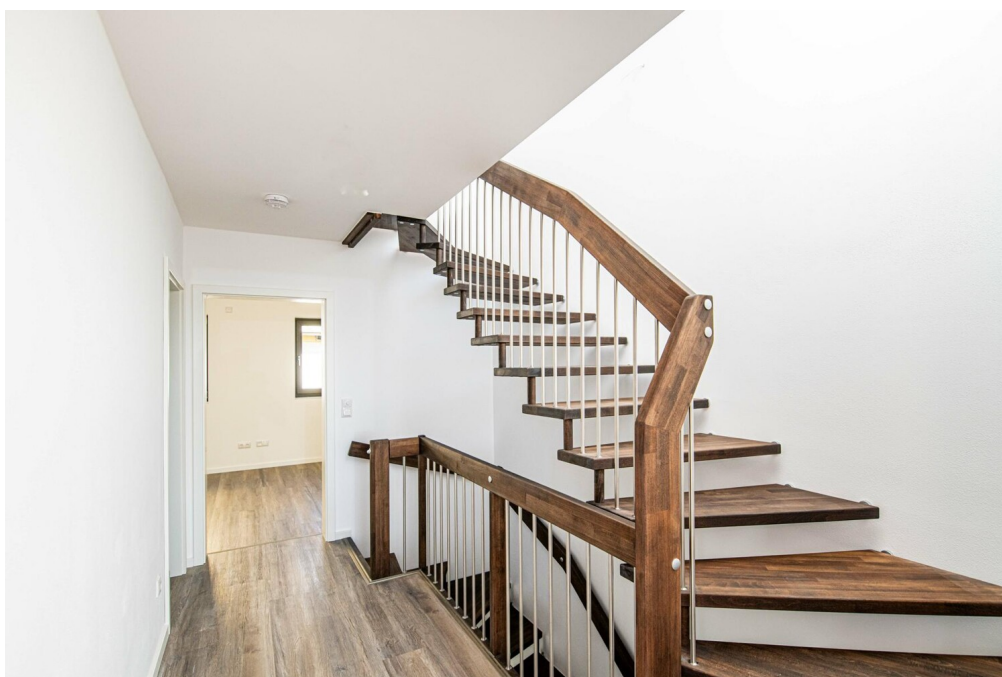
Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

La proprietà



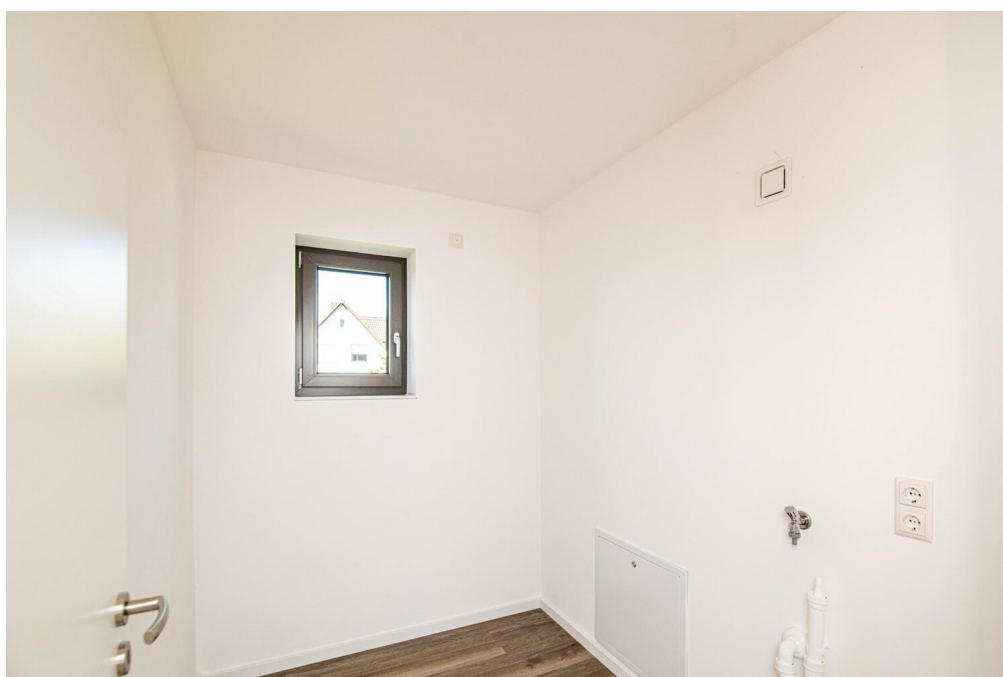
Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

La proprietà



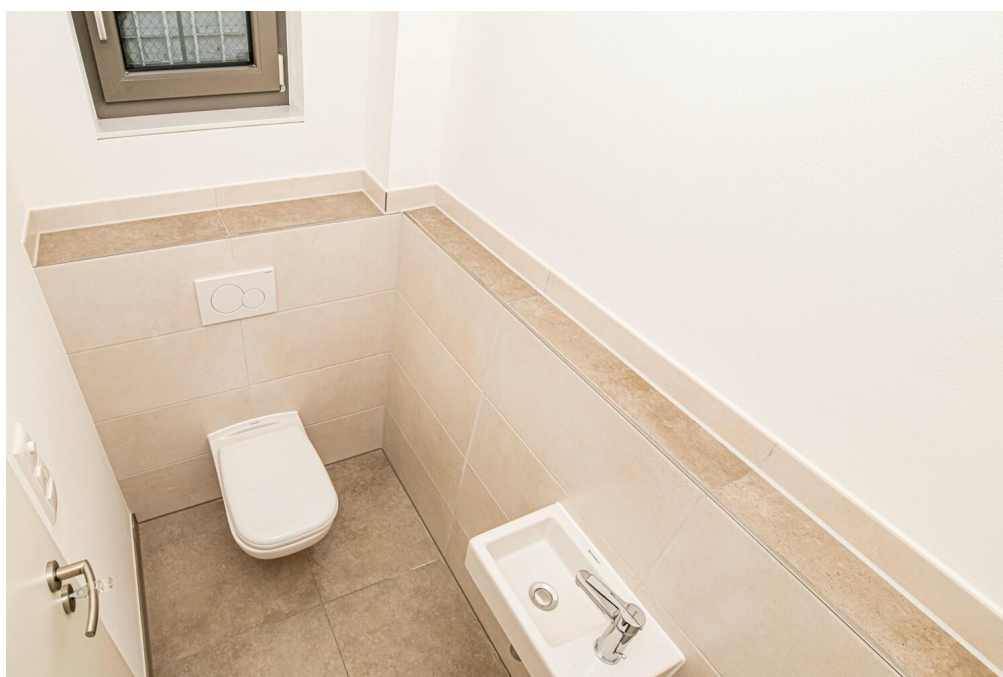
Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

La proprietà



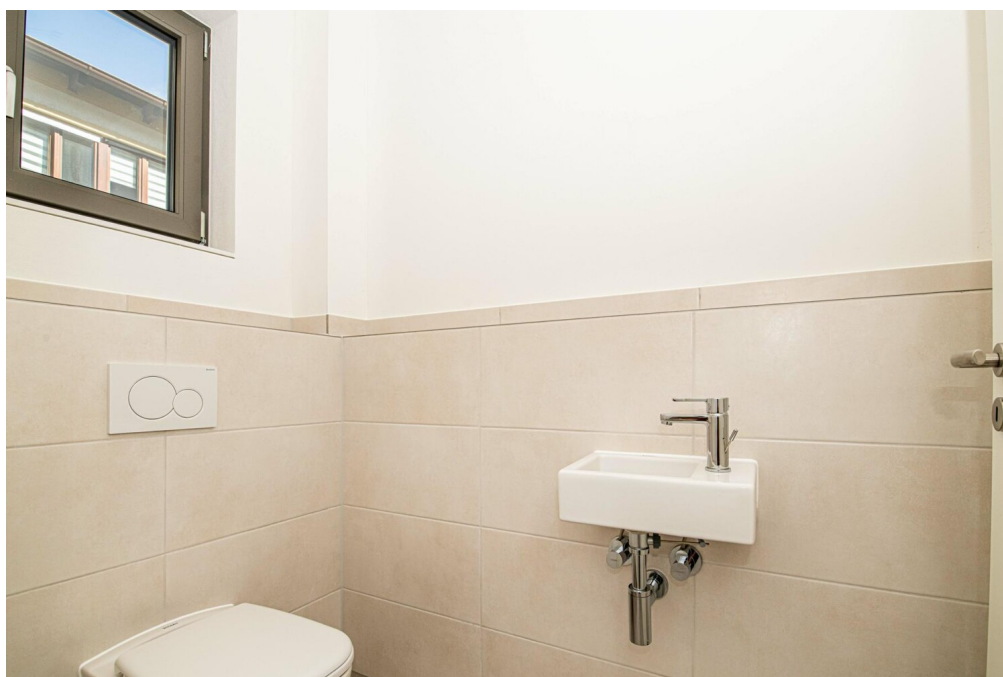
Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

La proprietà



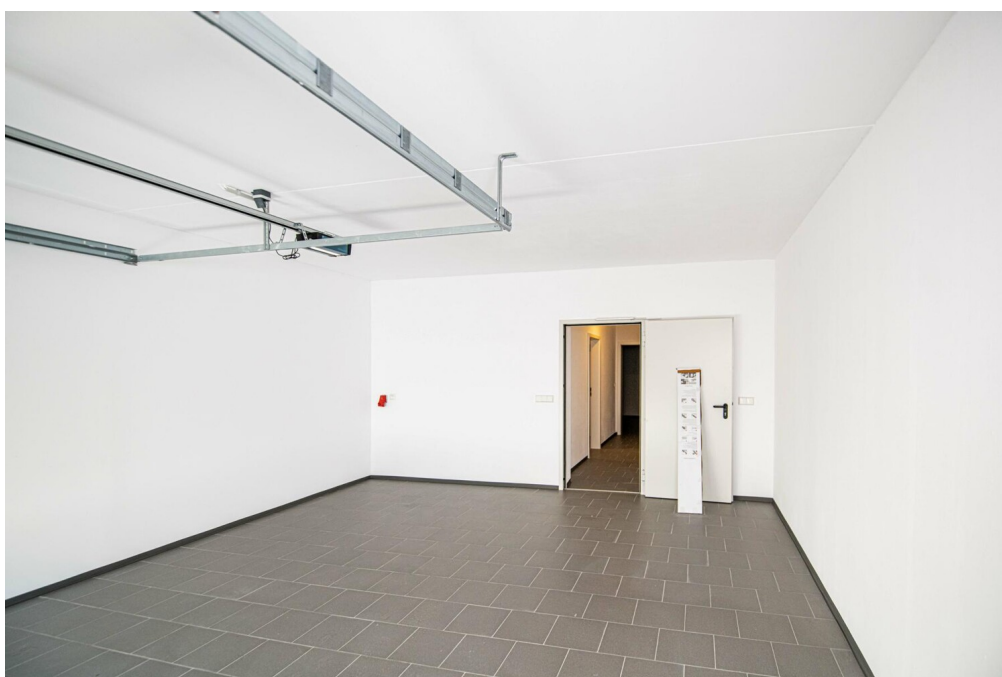
Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa: questa moderna casa a schiera di nuova costruzione vanta finiture di pregio e combina una disposizione ben progettata con comfort moderni. Completata nel 2024, la casa sorge su un terreno di circa 246 m². Con un'ampia superficie abitabile di circa 150 m², questa proprietà è ideale per famiglie, coppie o persone esigenti che apprezzano la qualità e l'attenzione ai dettagli. Il cuore della casa è la zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina, che, grazie alle ampie finestre con tripli vetri, crea un'atmosfera luminosa e accogliente. Il riscaldamento a pavimento di alta qualità garantisce un clima confortevole in tutti gli ambienti. Un'elegante scala in legno conduce sia al piano inferiore che al piano superiore, che ospita la zona relax privata. La zona giorno comprende quattro stanze, tra cui tre camere da letto e due bagni con luce naturale. La suite padronale colpisce per il suo design curato, con cabina armadio separata, bagno privato e accesso a un'ampia terrazza. Questa proprietà offre spazio per momenti di relax all'aperto e amplia piacevolmente la zona giorno privata. Due camere da letto ben proporzionate e un bagno separato per i bambini sono a disposizione dei bambini, promuovendo l'indipendenza e la facilità d'uso. Un moderno bagno per gli ospiti si trova anche al piano terra. Il seminterrato completamente rifinito offre possibilità versatili: che si tratti di lavanderia, ripostiglio o uso individuale, lo spazio è ampio. L'efficienza e la sostenibilità dell'edificio sono sottolineate da un moderno impianto fotovoltaico da 3,0 kWp e da una pompa di calore ecologica. Un sistema di ventilazione centralizzata contribuisce ulteriormente a un clima interno confortevole. È incluso anche un ampio garage con accesso diretto alla casa, un vantaggio sia per la comodità che per la sicurezza. La solida costruzione, unita alle eccellenti condizioni dell'immobile, garantisce longevità, efficienza energetica e bassi costi di gestione. La posizione dell'immobile offre un equilibrio ideale tra infrastrutture urbane e facile accesso a negozi, scuole e attività ricreative. Numerosi spazi verdi nei dintorni invitano a fare passeggiate o praticare sport, migliorando ulteriormente l'elevata qualità della vita offerta da questa proprietà. Con questa casa, acquisterete una proprietà che soddisfa gli standard abitativi moderni e offre numerosi extra. Convincetevi di persona durante una visita: saremo lieti di rispondere a qualsiasi vostra domanda e di contattarvi. Su richiesta, potrete anche visionare la proprietà in anticipo tramite un tour panoramico a 360 gradi, il tutto comodamente da casa vostra!

Codice oggetto: 25201103 - 93413 Cham

Dettagli dei servizi

- Elternbereich mit Ankleide und Elternbad und großer Terrasse
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 2 Kinderzimmer mit Kinderbad
- 3-fach verglaste Fenster
- Wohnen/Essen/Küche
- komplett unterkellert
- PV-Anlage 3,0 KWP
- edle Holztreppe
- Lüftungsanlage
- Wärmepumpe
- große Garage
- Gäste WC

Codice oggetto: 25201103 - 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: 25201103 - 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: 25201103 - 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