

Cham

Nuovi appartamenti di alta qualità! Vivere in modo sostenibile con il massimo comfort.

Codice oggetto: 24201036



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

PREZZO D'ACQUISTO: 113.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 27,09 m<sup>2</sup> • VANI: 1

Codice oggetto: 24201036 - 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: 24201036 - 93413 Cham

## A colpo d'occhio

|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 24201036                                     |
| Superficie netta    | ca. 27,09 m <sup>2</sup>                     |
| Tipologia tetto     | a due falde                                  |
| Vani                | 1                                            |
| Camere da letto     | 1                                            |
| Bagni               | 1                                            |
| Anno di costruzione | 2024                                         |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>6500 EUR (Vendita) |

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Prezzo d'acquisto     | 113.500 EUR       |
| Appartamento          | Piano terra       |
| Stato dell'immobile   | Prima occupazione |
| Tipologia costruttiva | massiccio         |

Codice oggetto: 24201036 - 93413 Cham

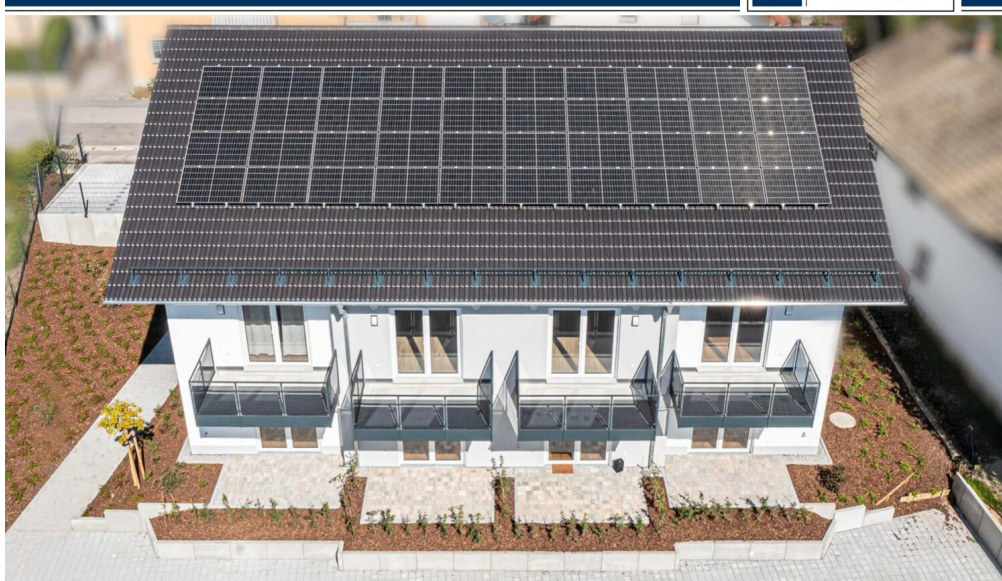
## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.12.2034                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 11.70 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2024                             |

Codice oggetto: 24201036 - 93413 Cham

## La proprietà



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



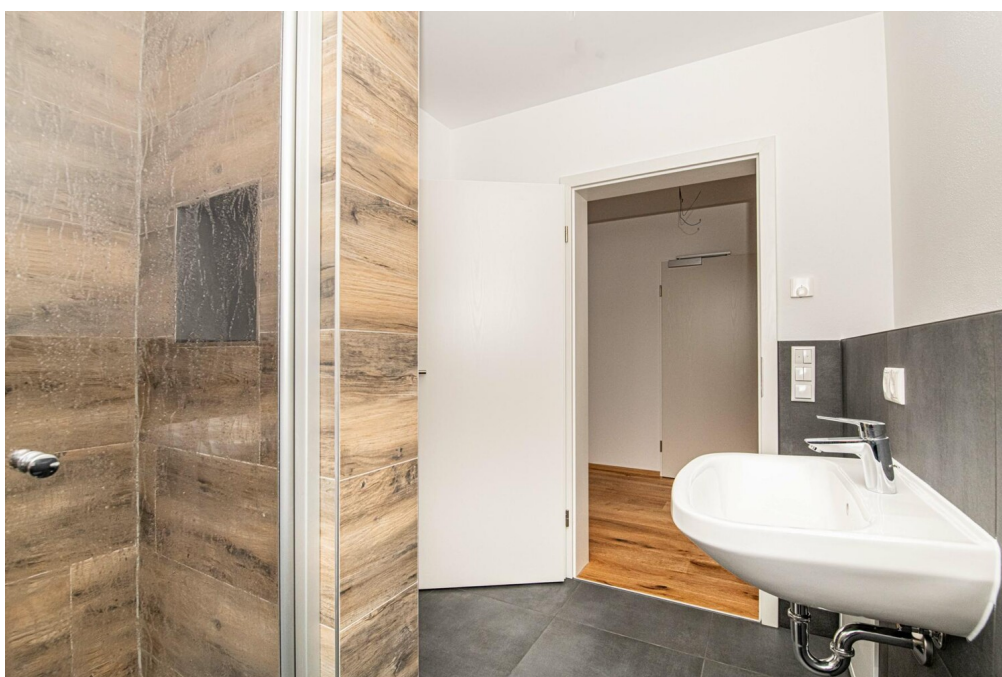
Codice oggetto: 24201036 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 24201036 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 24201036 - 93413 Cham

## La proprietà



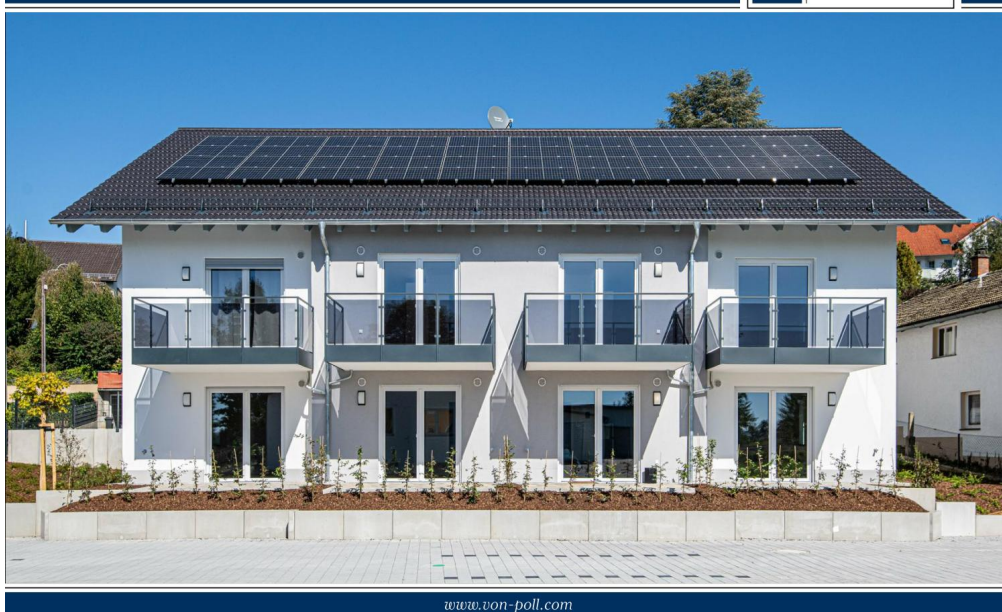
Codice oggetto: 24201036 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 24201036 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 24201036 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 24201036 - 93413 Cham

## La proprietà



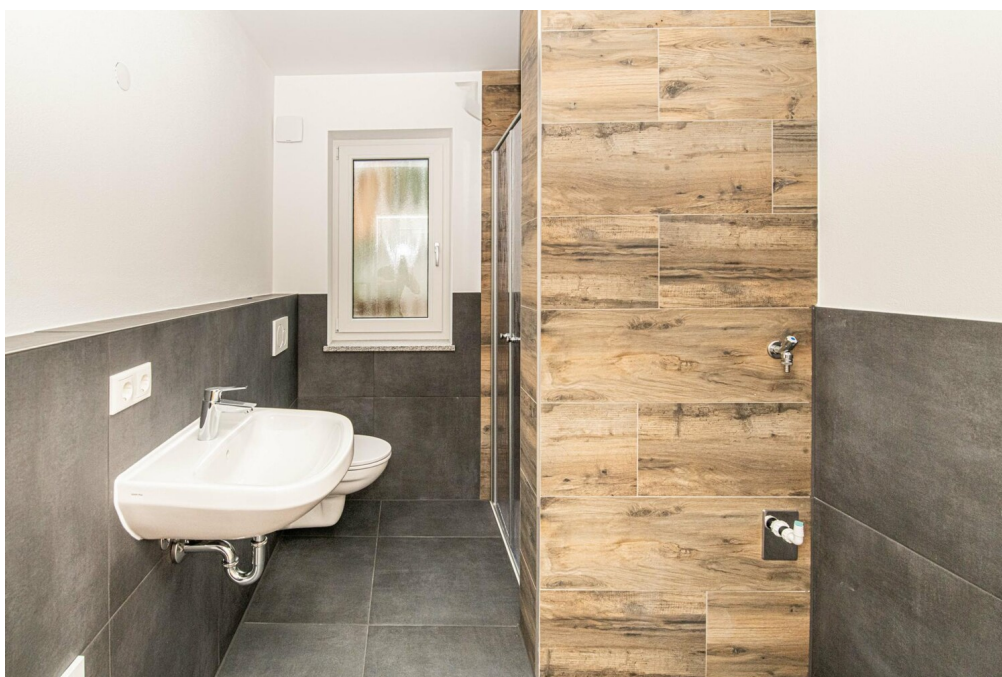
Codice oggetto: 24201036 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 24201036 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 24201036 - 93413 Cham

## Una prima impressione

Benvenuti a casa: questo appartamento al piano terra di un edificio plurifamiliare completato nel 2025 colpisce per la riuscita combinazione di architettura contemporanea, finiture di alta qualità e un concetto energetico sostenibile. Con una superficie abitabile di circa 27,09 m<sup>2</sup>, questa proprietà è ideale per single, pendolari o come appartamento per residenti esigenti. La disposizione è progettata in modo efficiente: la zona giorno e notte open space offre una varietà di opzioni di arredamento e utilizzo. Le ampie finestre con tripli vetri lasciano entrare molta luce naturale e contribuiscono a creare un ambiente abitativo piacevole. Le tapparelle elettriche offrono comfort e maggiore sicurezza. Il bagno è dotato di sanitari moderni e materiali di alta qualità, offrendo funzionalità in uno spazio compatto. Il riscaldamento a pavimento, un sistema di ventilazione decentralizzato e un parquet di alta qualità creano un clima interno confortevole tutto l'anno. Porte interne di alta qualità, parquet in vero legno e pregiato pavimento in granito nel vano scala completano le raffinate finiture. Particolarmente degno di nota è il concetto energetico orientato al futuro dell'appartamento. Un impianto fotovoltaico ad alte prestazioni (18 kWp) con una capacità di accumulo di 30,8 kWh completa l'offerta. Un posto auto (prezzo 6.500 €, non incluso nel prezzo di acquisto) con predisposizione per un'auto elettrica è disponibile direttamente di fronte all'edificio. Ogni appartamento dispone inoltre di un ripostiglio in mansarda. Il bagno è dotato di sanitari moderni e materiali di alta qualità, offrendo funzionalità in uno spazio compatto. Scoprite di persona la qualità e le molteplici possibilità che questa eccezionale proprietà offre. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

Codice oggetto: 24201036 - 93413 Cham

## Dettagli dei servizi

- Stellplatz vor dem Haus, inklusive Vorsehung für ein Elektroauto (zzgl. 6.500 Euro)
  - PV-Anlage (18kWp) mit 30,8 kWh Speicherkapazität
  - Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
  - hochwertige Türen und Treppen
  - elektrisch bedienbare Rollläden
  - Abstellraum im Dachgeschoss
  - hochwertige Parkettböden
  - dezentrale Lüftungsanlage
  - Fußbodenheizung
- Gesamtpreis - Wohnung inklusive Stellplatz 120.000 Euro

Codice oggetto: 24201036 - 93413 Cham

## Tutto sulla posizione

Lage und Umfeld dieser Wohnung bieten eine gut entwickelte Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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: 24201036 - 93413 Cham

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 8.30 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.

Codice oggetto: 24201036 - 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)