

Cham / Hof

Proprietà versatile in una posizione privilegiata per famiglie o investitori

Codice oggetto: 25201107



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 244 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.259 m²

Codice oggetto: 25201107 - 93413 Cham / Hof

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

Codice oggetto: 25201107 - 93413 Cham / Hof

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25201107
Superficie netta	ca. 244 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25201107 - 93413 Cham / Hof

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	105.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	08.10.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La proprietà



Codice oggetto: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La proprietà



Codice oggetto: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La proprietà



Codice oggetto: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La proprietà



Codice oggetto: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La proprietà



Codice oggetto: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La proprietà



Codice oggetto: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La proprietà



Codice oggetto: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La proprietà



Codice oggetto: 25201107 - 93413 Cham / Hof

La proprietà



Codice oggetto: 25201107 - 93413 Cham / Hof

Una prima impressione

Questa spaziosa casa plurifamiliare, abitata per la prima volta nel 1983, offre circa 244 m² di superficie abitabile distribuiti in tre appartamenti separati. La proprietà sorge su un generoso terreno di circa 4.259 m², di cui circa 1.900 m² sono occupati dalla casa stessa. I 2.360 m² adiacenti sono attualmente destinati a terreno agricolo; tuttavia, è plausibile che quest'area possa essere riqualificata come terreno edificabile nei prossimi anni. La posizione strategica in un quartiere di Cham garantisce un facile accesso alle infrastrutture della regione e rende l'immobile interessante sia per chi lo occupa da solo, sia per chi cerca una combinazione di proprietà e affitto parziale. Infine, l'immobile è interessante anche per gli investitori alla ricerca di un investimento redditizio. Il piano terra ospita un appartamento di tre locali ben progettato con una zona giorno, cucina e sala da pranzo open space di quasi 49 m². Inoltre, sono presenti due camere da letto, un ripostiglio e un bagno con WC. L'accesso avviene tramite un ingresso privato al vano scala, che conduce anche direttamente al garage singolo. Una terrazza coperta esposta a sud offre accesso diretto al giardino adiacente. Il secondo trilocale al piano superiore è accessibile tramite un ingresso separato dal lato nord, accessibile dal vano scala comune. Questo appartamento dispone anche di un ampio soggiorno open space con cucina e sala da pranzo (circa 49 m²) che consente un concetto di soggiorno contemporaneo, oltre a due ampie camere da letto. Un bagno, una toilette separata, un pratico ripostiglio e un ampio balcone esposto sia a sud che a ovest completano questo piano. Questa unità era precedentemente occupata dal proprietario e presenta finiture di alta qualità; è in ottime condizioni. La mansarda è attualmente al grezzo, offrendo ulteriore potenziale di sviluppo. Sopra il garage, accessibile anche dal vano scala comune, si trova un ulteriore appartamento dotato di una pratica cucina e di un proprio bagno con doccia. Questa unità residenziale è ideale per ospiti, figli adulti o per l'affitto a studenti, ecc. e offre una zona giorno indipendente con privacy. Un ampio parcheggio è disponibile grazie a un garage singolo e ampi posti auto coperti davanti e dietro la casa. Un capannone all'interno della proprietà offre ulteriore spazio per riporre attrezzi da giardino, biciclette o articoli stagionali. La casa è alimentata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio, rinnovato nel 2014. A questo si aggiungono quattro pannelli solari per la produzione di acqua calda, riducendo così in modo sostenibile i costi di gestione. Un particolare accento merita l'impianto fotovoltaico con una potenza di 28,36 kWp. Questo impianto immette in rete tutta l'elettricità prodotta e garantisce una tariffa incentivante almeno fino alla fine del 2030. Attualmente, il canone medio annuo si aggira intorno agli 11.900 euro, che si aggiunge all'interessante canone di locazione netto di 21.540 euro. Se occupaste personalmente l'immobile, questi guadagni potrebbero essere conteggiati nel rimborso di eventuali prestiti finanziari. Tutte e tre le

unità sono attualmente affittate a inquilini affidabili e sono quindi interessanti per gli investitori che apprezzano rendimenti prevedibili e una moderna produzione di energia. Grazie alle molteplici possibilità di utilizzo, l'immobile offre numerose possibilità di utilizzo anche da parte dei proprietari, ad esempio come casa multigenerazionale, che combina vita e lavoro sotto lo stesso tetto, che offre un rifugio o un'area giochi per i bambini, o che offre numerose attività ricreative come l'autosufficienza e la custodia di piccoli animali. Per rispettare la privacy degli inquilini, purtroppo non siamo in grado di fornire foto degli interni. Saremo lieti di organizzare una visita per avere un'idea diretta dell'immobile e del suo potenziale. Vi preghiamo di contattarci al numero +49 151 23666333 per fissare un appuntamento. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25201107 - 93413 Cham / Hof

Dettagli dei servizi

- Einbau hochwertiger Kunststofffenster im Jahr 2010
- Ölzentralheizung 2014 erneuert mit 4 Solarmodulen zur Warmwassergewinnung auf dem Dach
- Photovoltaikanlage mit 28,36 kWp; Volleinspeisung mit garantierte Einspeisevergütung bis Ende 2030

Codice oggetto: 25201107 - 93413 Cham / Hof

Tutto sulla posizione

Die Kreisstadt Cham als Handels-, Schul-, Behörden- und Garnisonsstadt mit rd. 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 hervorragend an das Verkehrsnetz angeschlossen und erfüllt alle Bedingungen eines angenehmen Wohnortes.

Seit der Eröffnung des Technologie Campus Cham im Jahr 2010 trägt Cham auch den Titel „Hochschulstadt“. Studieren und Forschen im Bayerischen Wald ist sehr beliebt geworden und mittlerweile stammen die Studierenden aus 30 Nationen, die Einfluss auf das Chamer Stadtbild nehmen.

Cham verbindet harmonisch die alte und die neue Zeit auf engstem Raum.

Entfernungen:

- Bad Kötzing ca. 18 km
- Roding ca. 19 km
- Straubing ca. 45 km
- Regensburg ca. 65 km

Codice oggetto: 25201107 - 93413 Cham / Hof

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 105.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25201107 - 93413 Cham / Hof

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