

Cham

# Lichtdurchflutetes Reiheneckhaus - Ihr neues Zuhause!

Codice oggetto: 25201111



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

PREZZO D'AFFITTO: 1.450 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158,03 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 211 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

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

Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25201111                  |
| Superficie netta    | ca. 158,03 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 2025                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Prezzo d'affitto      | 1.450 EUR                               |
| Costi aggiuntivi      | 150 EUR                                 |
| Casa                  | Villa a schiera<br>d'angolo             |
| Stato dell'immobile   | Prima occupazione                       |
| Tipologia costruttiva | massiccio                               |
| Caratteristiche       | Terrazza, Bagni di<br>servizio, Balcone |

Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## Dati energetici

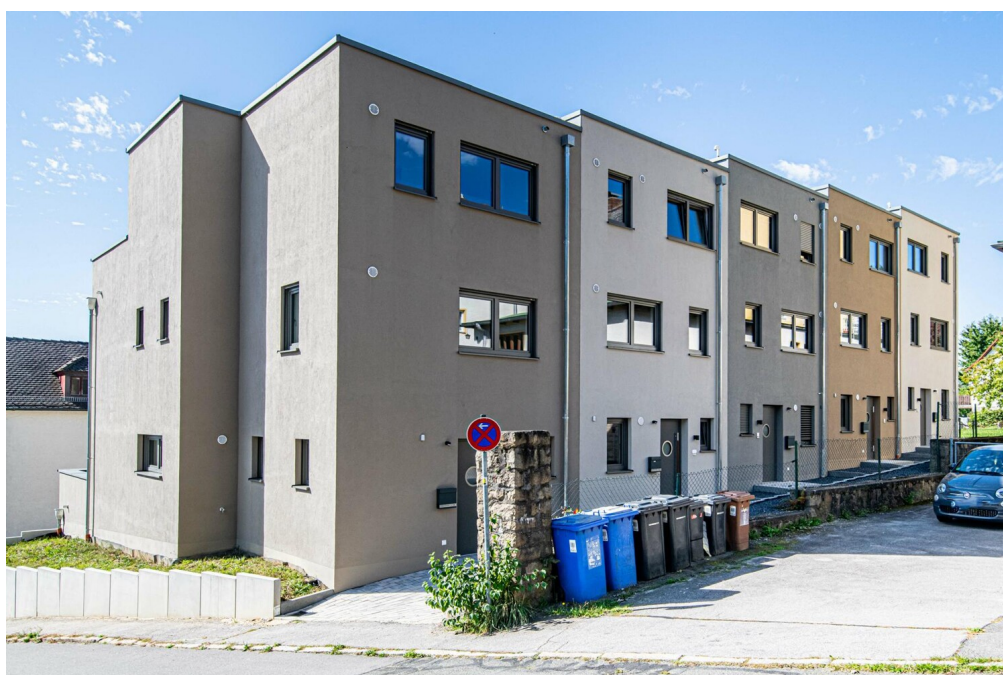
|                                         |                                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 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: 25201111 - 93413 Cham

## La proprietà



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



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

Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## La proprietà



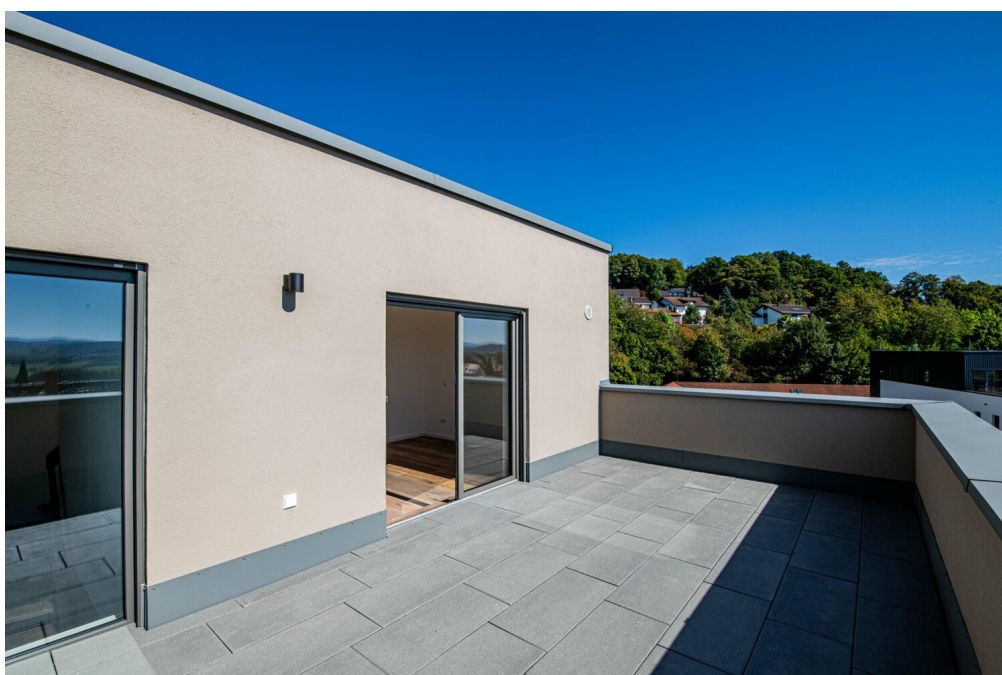
Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## La proprietà



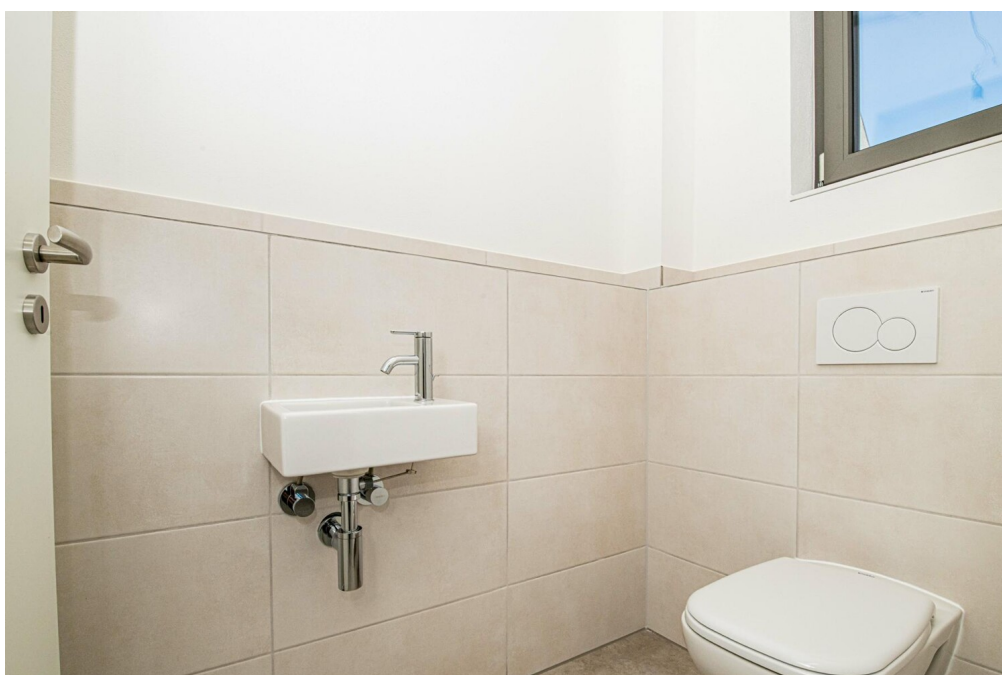
Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## La proprietà



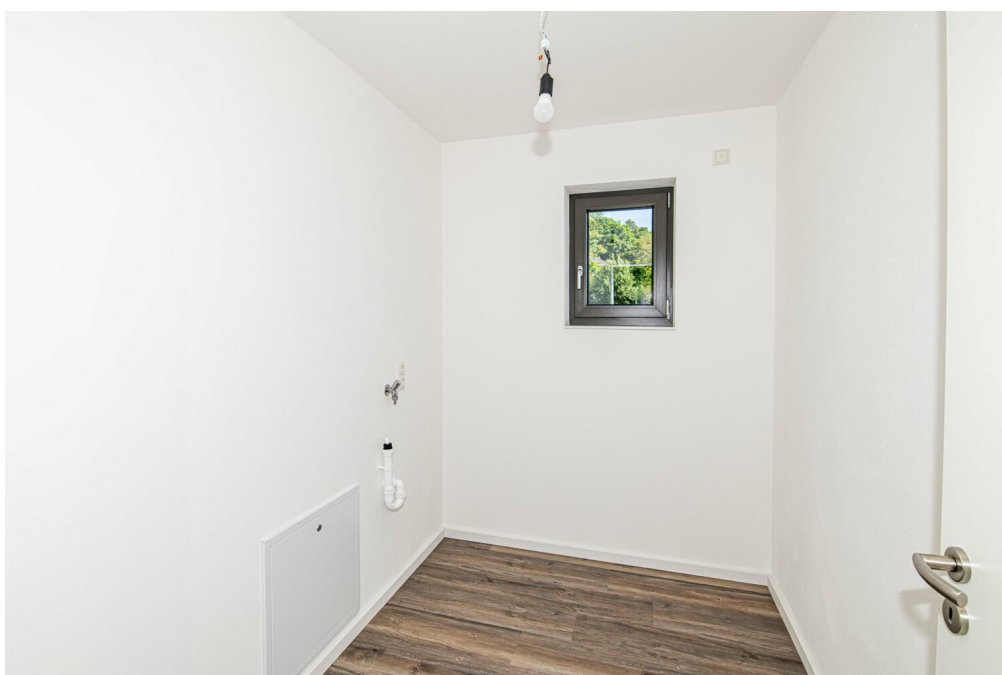
Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201111 - 93413 Cham

## Una prima impressione

Dieses moderne Reiheneckhaus aus dem Jahr 2025 und präsentiert sich als Erstbezug mit hochwertiger Ausstattungsqualität. Auf ca. 158,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von rund 211,7 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Wohnwünsche. Das Haus ist vollständig fertiggestellt und bezugsbereit – beste Voraussetzungen für ein neues Zuhause.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der Eingangsbereich mit einem durchdachten Windfang, in dem sich ausreichend Platz für Garderobe und Schuhe findet. Das angrenzende Gäste-WC sorgt für Komfort beim Empfang von Besuchern. Der helle, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss ist großzügig geschnitten. Hier bilden Essen, Kochen und Wohnen eine harmonische Einheit mit direktem Zugang zur Terrasse. Daran schließt sich ein praktischer Abstellraum an, der zusätzlichen Stauraum für alltägliche Utensilien bietet. Die Speisekammer neben dem Küchenbereich ergänzt die funktionale Raumaufteilung optimal.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Kinderzimmer, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Ebenfalls auf dieser Etage liegt das moderne Kinderbad sowie ein separater Hauswirtschaftsraum. Letzterer ermöglicht kurze Wege zwischen Waschen, Trocknen und Verstauen. Die Bäder sind modern ausgestattet und bieten eine zeitgemäße Wohlfühlatmosphäre.

Das zweite Obergeschoss ist dem großzügigen Elternbereich vorbehalten: Ein geräumiges Schlafzimmer mit angeschlossener Ankleide und Zugang zum eigenen Balkon bringt Privatheit und Rückzugsmöglichkeiten. Das komfortable Elternbad rundet diesen Bereich ab.

Im Kellergeschoss stehen ein Technikraum sowie ein weiterer separater Kellerraum zur Verfügung. Egal ob als Stauraum, Hobby- oder Fitnessbereich – hier lassen sich individuelle Bedürfnisse umsetzen.

Besonderer Wert wurde auf die gehobene Ausstattung gelegt. So verfügt die Immobilie über eine effiziente Fußbodenheizung, die in allen Wohnräumen für angenehme Wärme sorgt.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage im Kellergeschoss, die Ihr Fahrzeug sicher und wettergeschützt unterbringt. Die Außenbereiche sind pflegeleicht gestaltet und bieten Gestaltungsspielraum für Ihre eigenen Ideen.

Die Lage des Reiheneckhauses verbindet die Vorteile eines familienfreundlichen Wohnumfelds mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nähe und sind schnell erreichbar.

Diese Immobilie vereint durchdachte Raumaufteilung, moderne Technik und zeitgemäßen Wohnkomfort. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Vorzügen dieses Hauses und entdecken Sie die Perspektiven für Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Codice oggetto: 25201111 - 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: 25201111 - 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: 25201111 - 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)