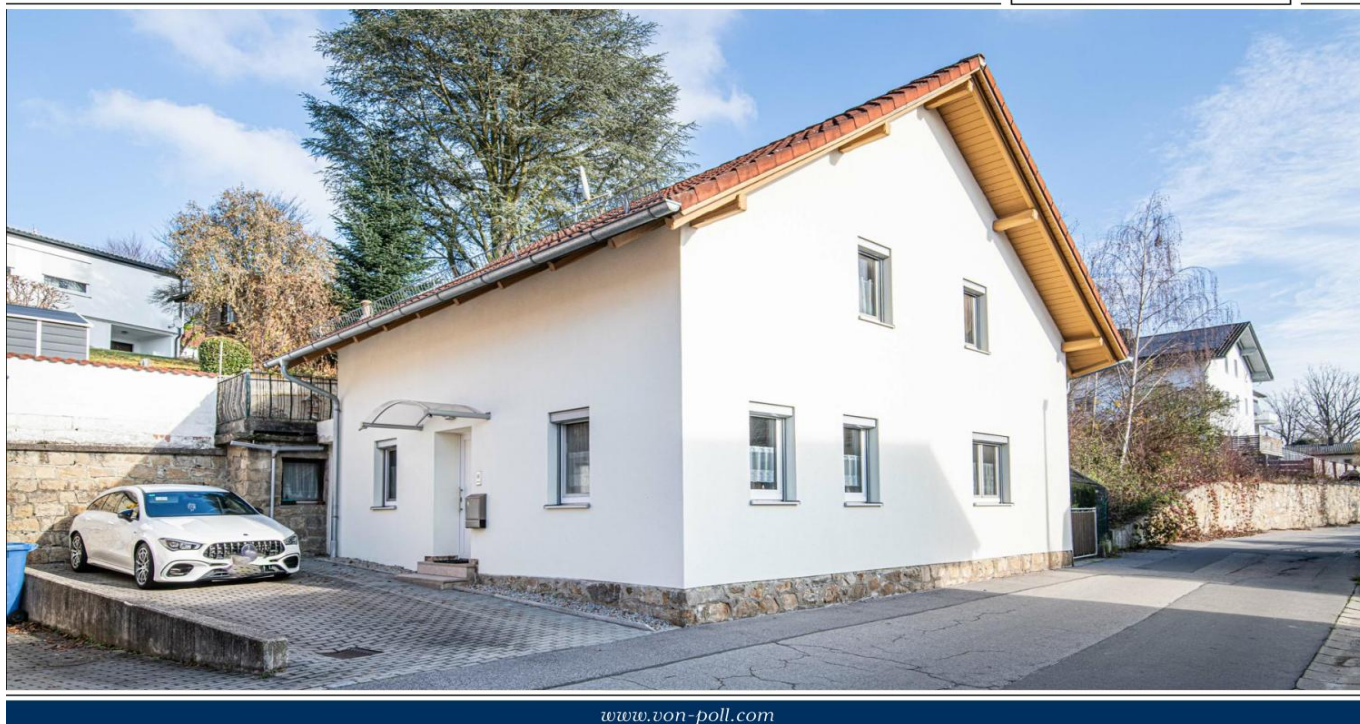


Cham

Casa indipendente con giardino ben curato, terrazza e accesso all'acqua del pozzo

Codice oggetto: 25201124



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 198.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121,55 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 357 m²

Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

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

Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25201124
Superficie netta	ca. 121,55 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1941
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	198.900 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	21.11.2035	Consumo finale di energia	152.30 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

La proprietà



Codice oggetto: 25201124 - 93413 Cham

Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita intorno al 1941, coniuga il fascino storico con i comfort moderni ed è particolarmente adatta a famiglie o coppie che apprezzano la qualità della vita e gli ampi spazi. La casa si trova in una posizione tranquilla ma comoda, offrendo un rapido accesso a tutti i servizi essenziali. Potrete inoltre beneficiare di eccellenti infrastrutture e di un quartiere attraente. Con una generosa superficie abitabile di circa 121,55 m² su un terreno di circa 357 m², la casa offre ampio spazio per l'espressione personale. Sono disponibili cinque stanze in totale, tra cui quattro confortevoli camere da letto, ideali come rifugi per genitori, figli o ospiti. Il bagno è progettato in modo funzionale ed è stato modernizzato durante i lavori di ristrutturazione degli anni '90. Le stanze sono accoglienti e godono di abbondante luce naturale. L'ingresso conduce al cuore della casa: un'ampia zona giorno e pranzo con accesso alla terrazza adiacente al piano superiore. Qui potrete gustare i pasti insieme o trascorrere ore di relax all'aperto. La terrazza è ideale per trascorrere del tempo con la famiglia e gli amici nelle giornate di sole e offre una splendida vista sul giardino curato con cura. L'area esterna è ben organizzata e piantumata con cura, garantendo pace e relax in mezzo al verde. Un punto di forza del giardino è l'utilizzo di acqua di pozzo, vantaggioso sia per l'irrigazione che per la cura delle piante. Questo sottolinea la natura sostenibile e attenta al risparmio delle risorse della proprietà. L'immobile si presenta in ottime condizioni generali, grazie anche alla completa ristrutturazione effettuata negli anni '90. Durante questa ristrutturazione, le aree chiave sono state modernizzate, creando un armonioso mix di fascino storico e comfort moderni. La casa è riscaldata da un sistema di riscaldamento elettrico che consente regolazioni personalizzate e un approvvigionamento affidabile. Gli infissi e gli accessori sono di alta qualità e colpiscono per la loro funzionalità e la disposizione pratica, che può essere adattata in modo flessibile alle vostre esigenze. Molte aree offrono potenziale per ulteriori personalizzazioni, che si tratti di un nuovo spazio abitativo, di uno studio o di una sala hobby. In sintesi, questa casa indipendente con cinque locali, un giardino ben curato, una terrazza e un sistema di irrigazione sostenibile offre un ambiente abitativo piacevole in una posizione ottimale. Scoprite di persona le numerose possibilità e fissate un appuntamento per una visita. Saremo lieti di presentarvi personalmente questa affascinante proprietà. Su richiesta, potrete anche visionarla in anticipo tramite un tour panoramico a 360 gradi, il tutto comodamente da casa vostra!

Codice oggetto: 25201124 - 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 Bayerische 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: 25201124 - 93413 Cham

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 152.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25201124 - 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