

Cham

# Großzügige Wohnung in zentraler Lage mit Wohlfühlbadmix

Codice oggetto: 25201129

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 186,7 m<sup>2</sup> • VANI: 5

Codice oggetto: 25201129 - 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: 25201129 - 93413 Cham

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25201129
Superficie netta	ca. 186,7 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1928

Prezzo d'acquisto	269.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza

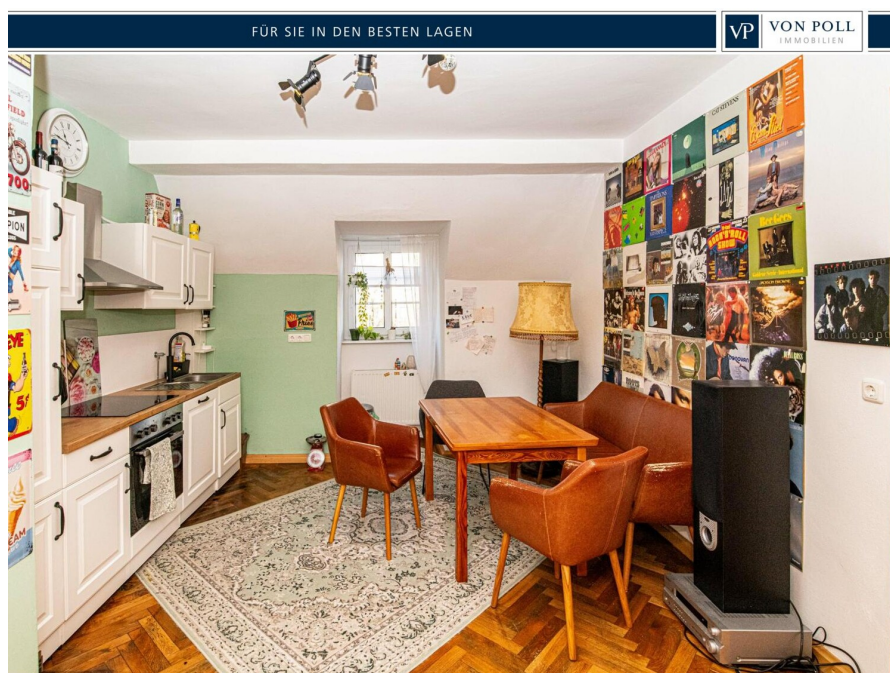
Codice oggetto: 25201129 - 93413 Cham

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	105.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.02.2036	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

Codice oggetto: 25201129 - 93413 Cham

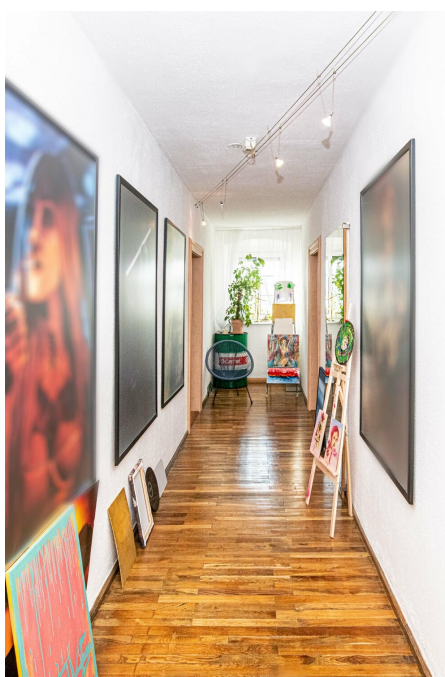
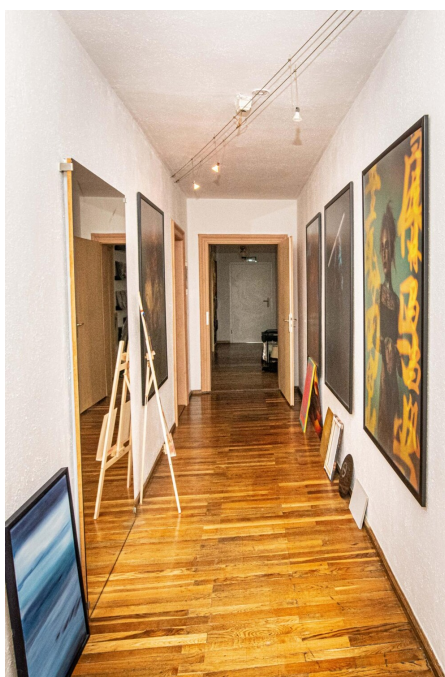
## La proprietà





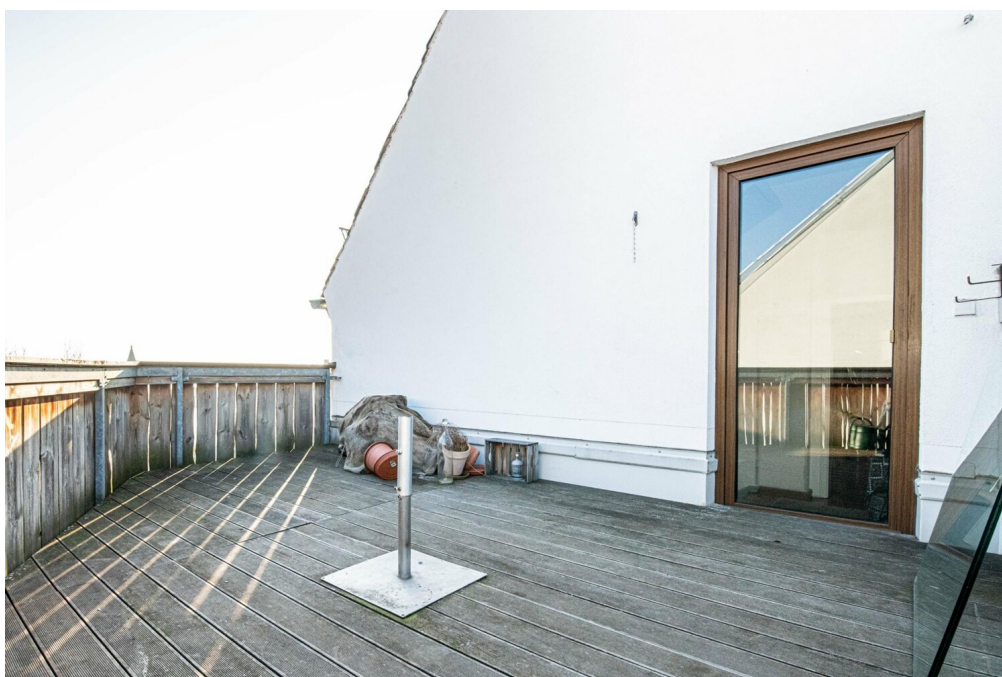
Codice oggetto: 25201129 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201129 - 93413 Cham

## La proprietà





Codice oggetto: 25201129 - 93413 Cham

## La proprietà





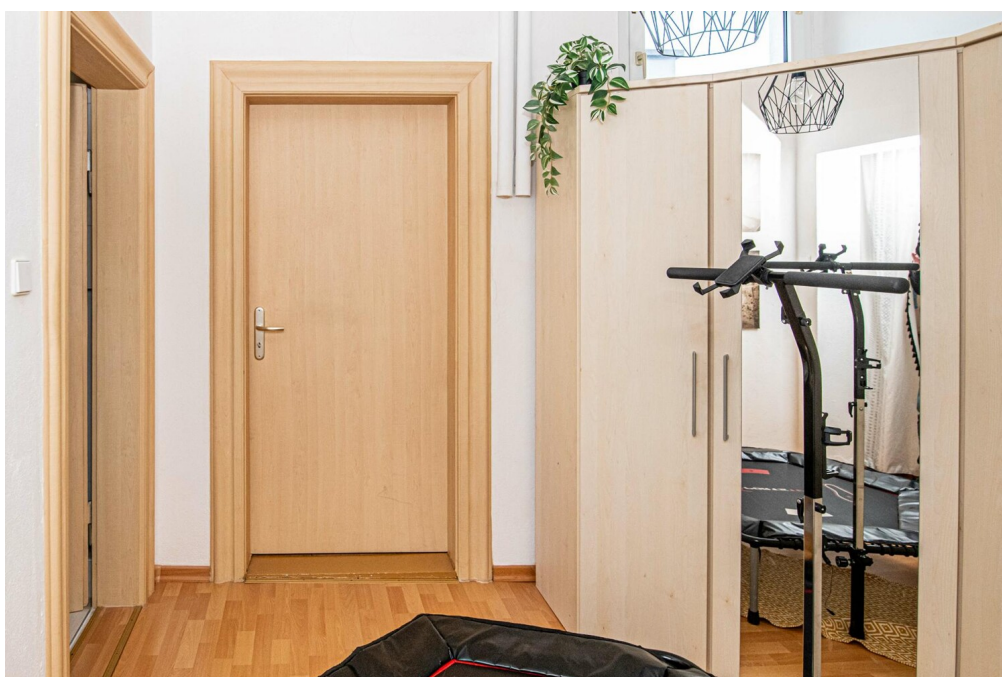
Codice oggetto: 25201129 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201129 - 93413 Cham

## La proprietà





Codice oggetto: 25201129 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201129 - 93413 Cham

## La proprietà





Codice oggetto: 25201129 - 93413 Cham

## La proprietà



Codice oggetto: 25201129 - 93413 Cham

## Una prima impressione

Willkommen zu dieser attraktiven Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 186,7 m<sup>2</sup> in sehr zentraler Lage. Mit insgesamt 5 Zimmern und einer durchdachten Aufteilung bietet diese Immobilie ein komfortables Zuhause für unterschiedlichste Ansprüche. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, was ihren Wert zusätzlich unterstreicht.

Das Haus, in dem sich diese Wohnung befindet, ist bereits fertiggestellt und überzeugt durch eine solide Bauweise. Die Lage der Wohnung im Obergeschoss sorgt für eine besondere Atmosphäre sowie für ausreichend Privatsphäre. Durch die großzügige Wohnfläche steht Ihnen in allen Bereichen ausreichend Raum zur Verfügung, sodass individuelle Gestaltungswünsche bestens umgesetzt werden können.

Die vier Schlafzimmer erlauben flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich sowohl als Rückzugsorte für die ganze Familie als auch als Arbeits- oder Gästezimmer. Die zwei Badezimmer bieten eine praktische Aufteilung: Ein Bad verfügt über eine Wanne, während das zweite mit einer Dusche ausgestattet ist. So lassen sich unterschiedliche Ansprüche im Alltag hervorragend kombinieren.

Die Wohnung ist mit einer Zentralheizung (Gastherme) ausgestattet, die ganzjährig für angenehme Temperaturen sorgt. Die Ausstattungsqualität ist als gut einzustufen und schafft damit eine solide Basis für individuelle Einrichtungsideen. Dank des gepflegten Gesamtzustands lässt sich die Wohnung rasch beziehen bzw. weiter vermieten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die aktuelle Vermietung der Wohnung. Dies bietet für Interessenten, die auf der Suche nach einer vermieteten Immobilie sind, eine interessante Möglichkeit. Gleichzeitig liegt die Wohnung äußerst zentral, sodass sämtliche Angebote des urbanen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel in direkter Nähe zu finden sind. Diese hervorragende Lage ermöglicht einen unkomplizierten Lebensstil und kurze Wege im Alltag.

Durch die helle Geschosslage, dem hochwertigen Parkettboden entsteht in den Wohnbereichen ein angenehmes Ambiente. Dank der Raumvielfalt und Flächengröße lassen sich hier unterschiedliche Lebenskonzepte realisieren – sei es als großzügige Familienwohnung oder als repräsentatives Domizil mit zusätzlichem Raum für Homeoffice und Gäste.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, durchdachter Zimmerteilung, gutem Zustand, Zentralheizung sowie der zentralen Lage spricht für sich. Diese Wohnung stellt eine attraktive Wohnmöglichkeit in der Stadt dar und bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren zahlreiche Perspektiven.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Wohnung in zentraler Stadtlage. Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Codice oggetto: 25201129 - 93413 Cham

## Dettagli dei servizi

- zwei Bäder
- Dachterrasse
- Wohnung derzeit vermietet
- hochwertige Parkettböden



Codice oggetto: 25201129 - 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: 25201129 - 93413 Cham

## Ulteriori informazioni

**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: 25201129 - 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)