

Cham

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit verborgenem Garten in der Innenstadt von Cham

*Número da propriedade: 26201035*



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

**PREÇO DE COMPRA: 459.900 EUR • ÁREA: ca. 235 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.994 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26201035	Preço de compra	459.900 EUR
Área	ca. 235 m <sup>2</sup>	Natureza	Morada multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1900		
Tipo de estacionamento	3 x Garagem		

Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	178.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	04.09.2029	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998

Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



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



Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



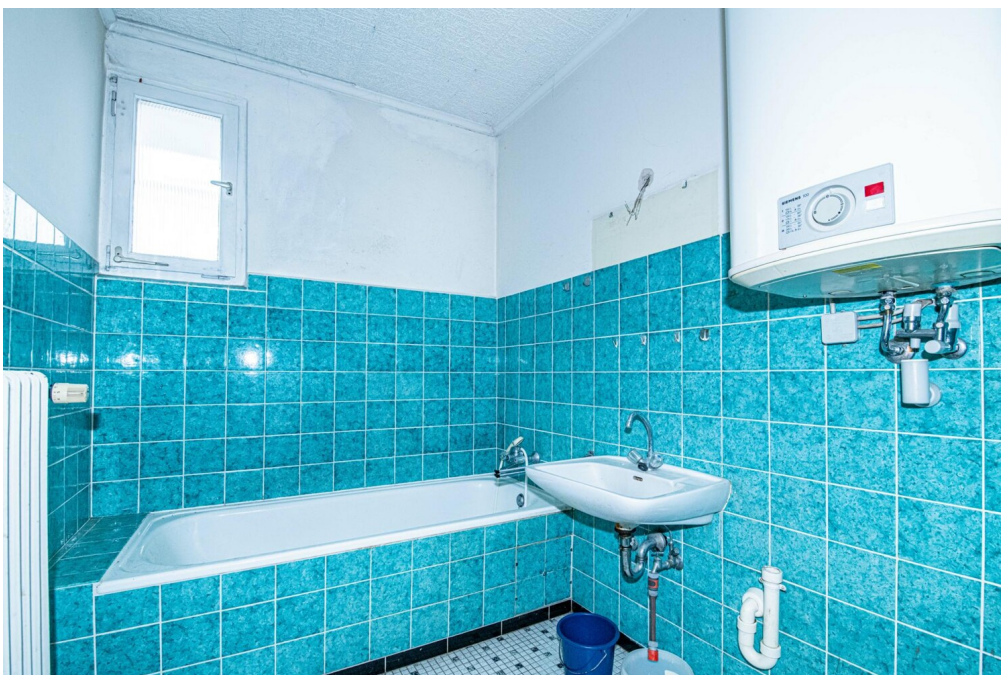
Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



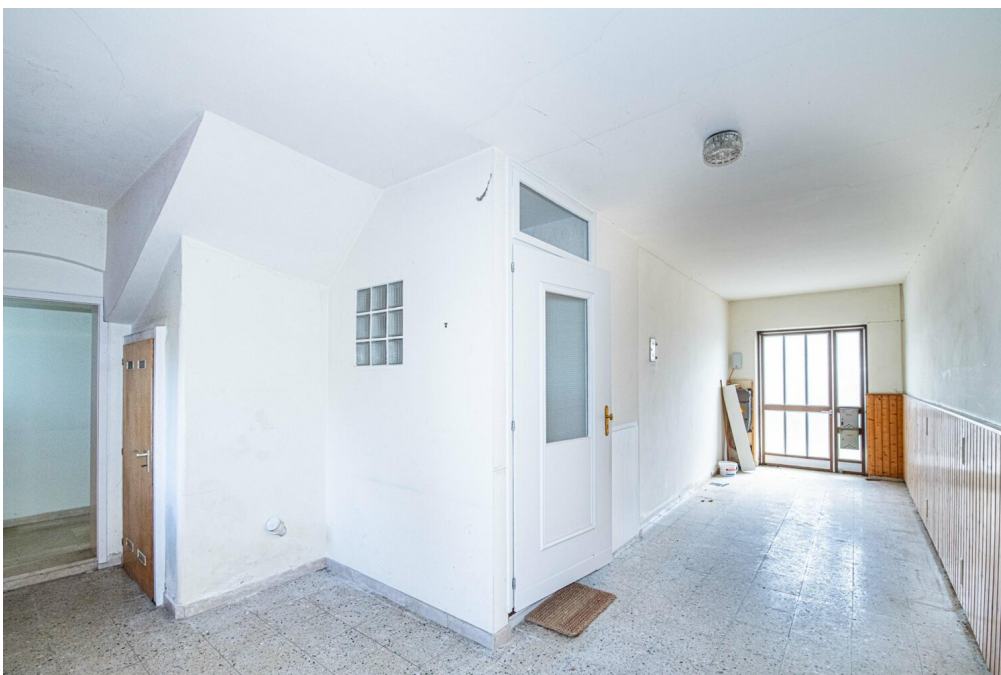
Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



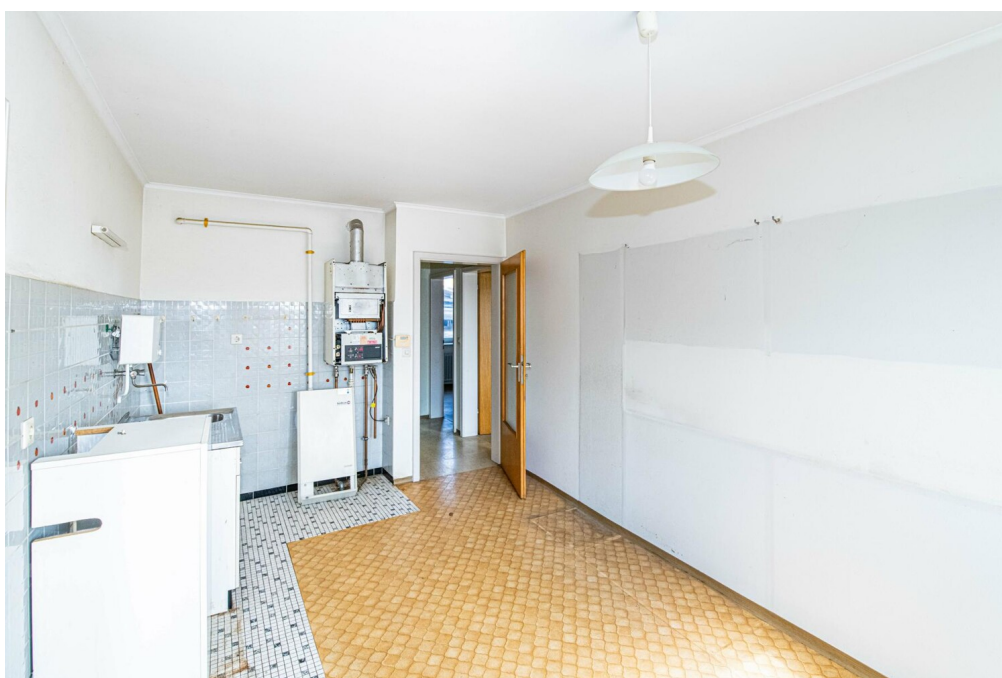
Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



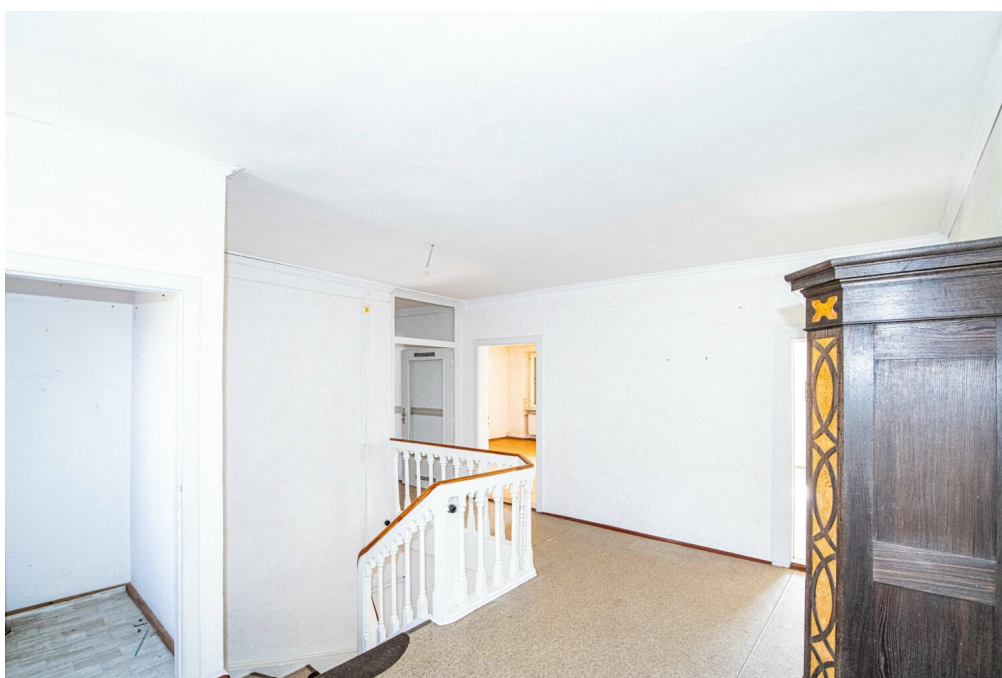
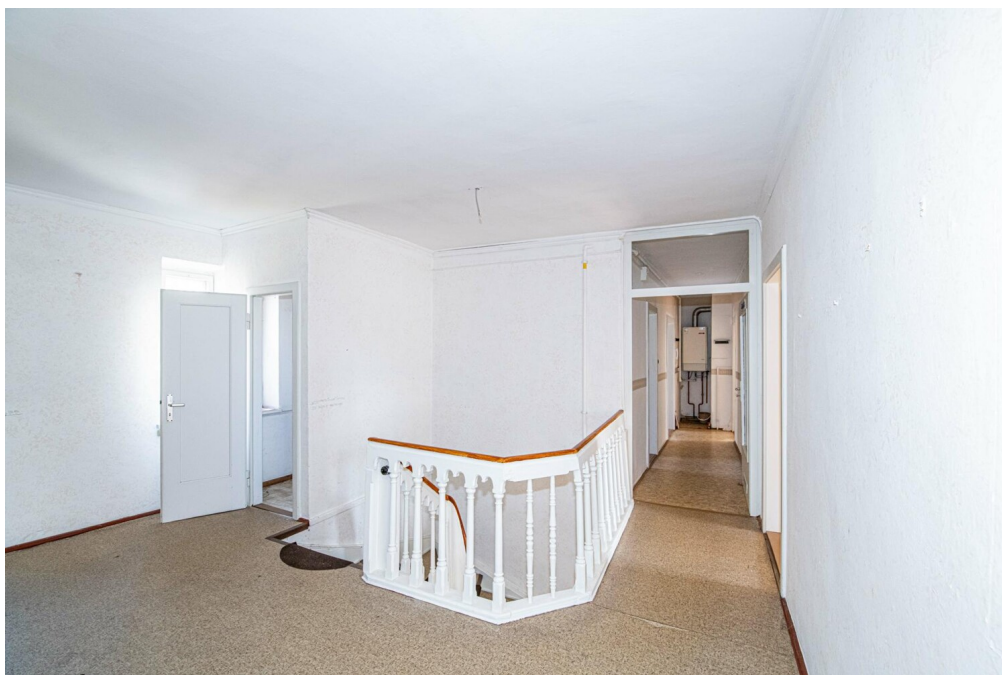
Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



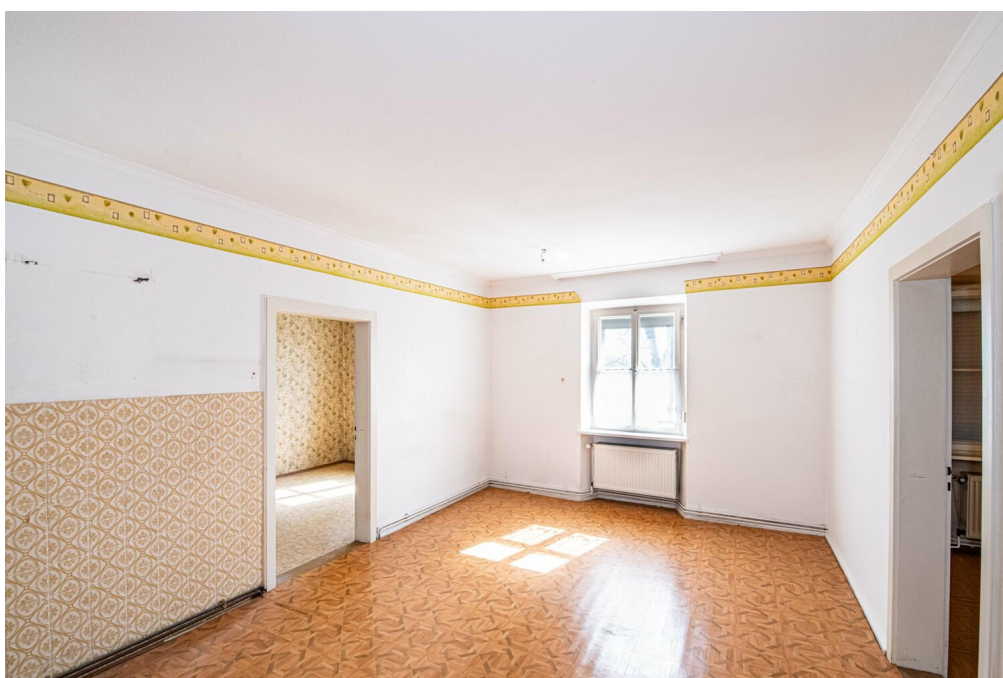
Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



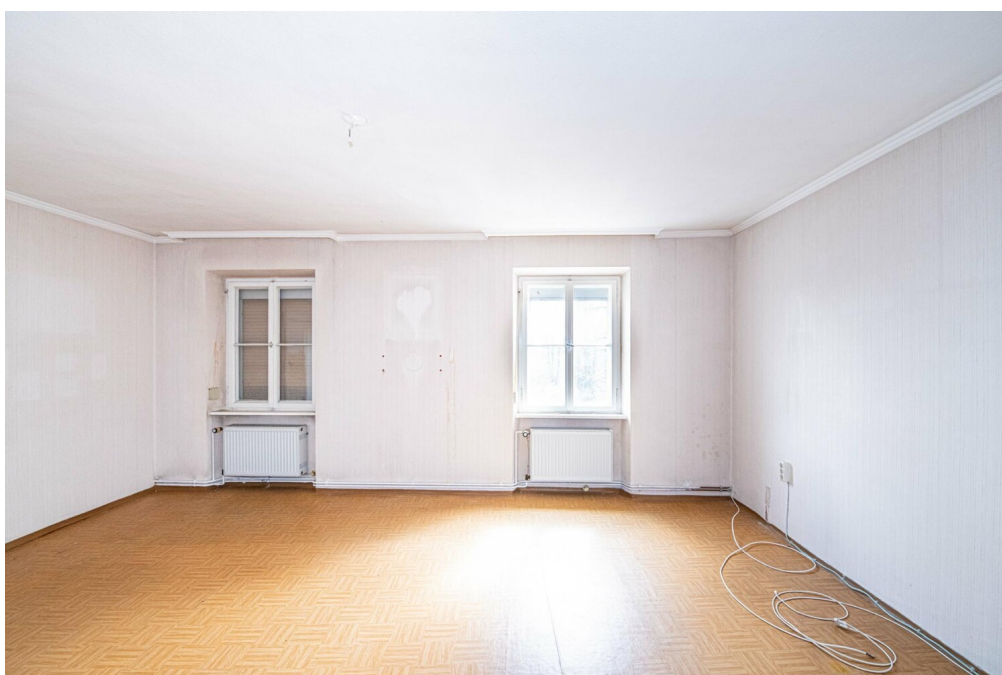
Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



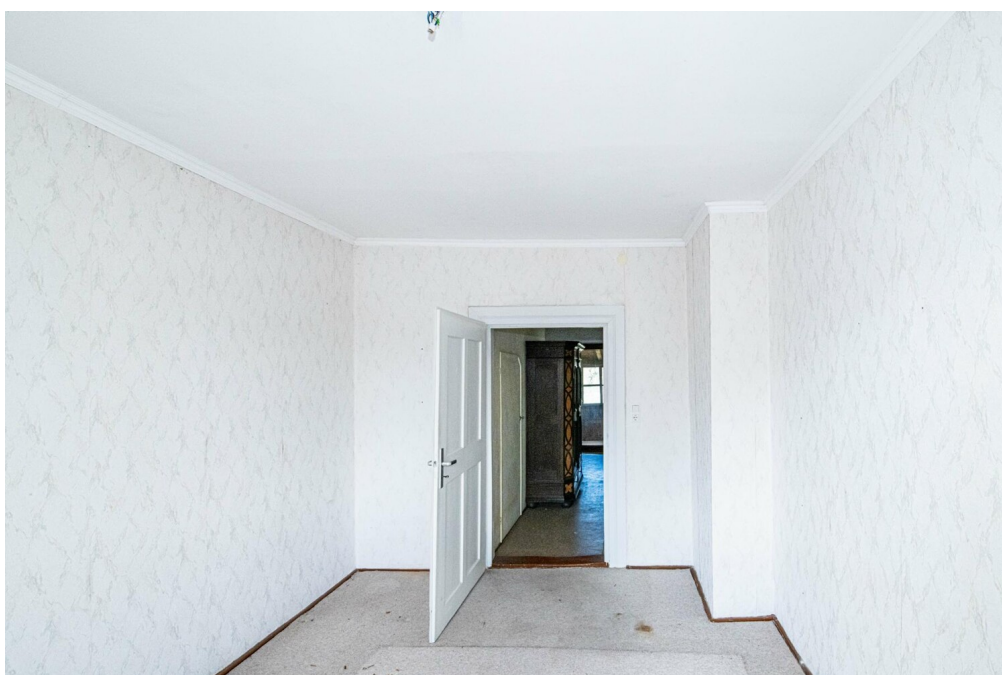
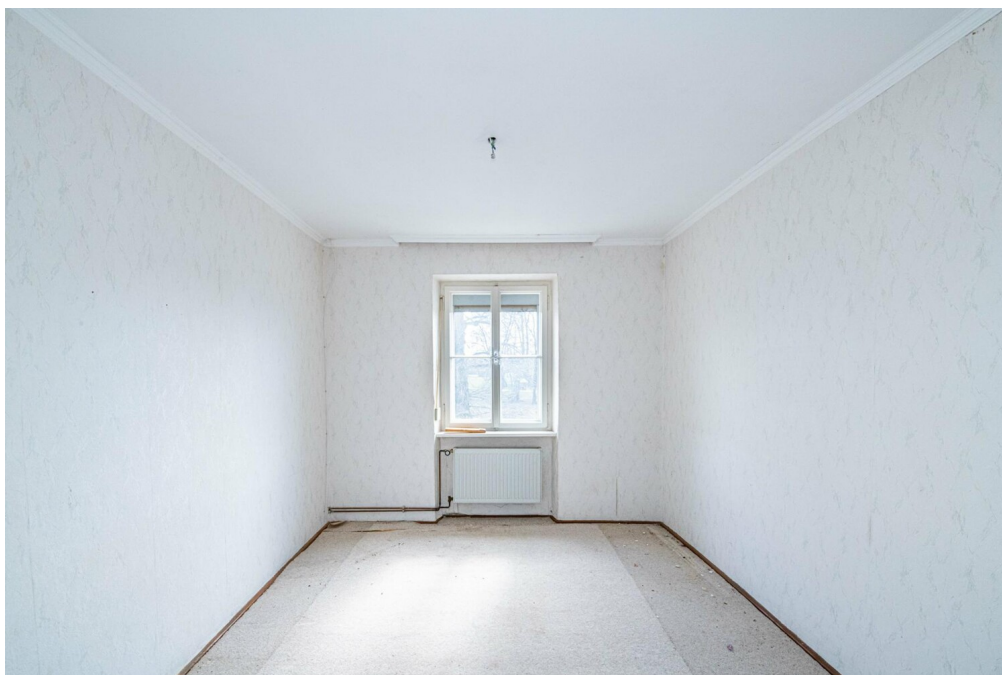
Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham

## O imóvel



**Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham**

## **Uma primeira impressão**

**Ob Eigennutz oder Kapitalanlage - Diese Immobilie ist vielseitig nutzbar und befindet sich in sehr guter Lage in Cham, unweit dem Biertor dem Wahrzeichen von Cham, auf einem ca. 1994 m<sup>2</sup> großen Grundstück und teilt sich auf zwei Wohnungen im Erd-/ und Obergeschoss auf.**

**Über den gemeinsamen Hausflur der ca. 23m<sup>2</sup> groß ist, erreichen Sie die beiden Wohnungen im Erd-/ und Obergeschoss sowie den Keller.**

**Die 3-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 89,81 m<sup>2</sup>**

**Die 5-Zimmer Wohnung im Obergeschoss bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 145,19 m<sup>2</sup>.**

**Den Dachboden erreichen Sie über die Wohnung im Obergeschoss, dieser hat eine Fläche von ca. 155 m<sup>2</sup> und kann jederzeit als Wohnung ausgebaut werden.**

**Die Immobilie ist teilweise unterkellert.**

**Die zuverlässige Gas-Zentralheizung garantiert eine solide Beheizung aller Räume.**

**Ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie ist der weitläufige Garten, der viel Raum zur individuellen Gestaltung lässt. Ergänzt wird das Anwesen durch ein Gartenhäuschen, das sich vielseitig nutzen lässt – sei es als Stauraum oder als Bereich für kreative Projekte. Zwei separate Werkstatträume bieten ideale Voraussetzungen für handwerkliche Aktivitäten, Bastelarbeiten oder die Unterbringung von Geräten und Werkzeugen.**

**Dieser Garten wird mit dem Pkw über eine separate Straße der Stadt Cham erreicht.**

**Drei Garagen stehen zur Verfügung und sorgen für genügend Stellfläche für Fahrzeuge oder als zusätzliche Abstellfläche.**

**Mit den gebotenen Ausstattungsmerkmalen und der großzügigen Grundstücksgröße stellt dieses Mehrfamilienhaus eine interessante Option für alle dar, die Wert auf flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein großzügiges Umfeld legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen.**

**Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!**

**Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham**

## **Detalhes do equipamento**

- \* **Dachboden zum Ausbau als Wohnung**
- \* **großer uneinsehbarer Garten**
- \* **Gartenhäuschen**
- \* **zwei Werkstatträume**
- \* **drei Garagen**

**Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham**

## **Tudo sobre a localização**

Die Kreisstadt Cham mit einer Einwohnerzahl von ca. 17.000 Einwohnern liegt nordöstlich von Regensburg im Naturpark Oberer Bayerischer Wald.

Diese Immobilie befindet sich in TOP Lage in der Innenstadt von Cham.

In der Innenstadt und somit zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar, finden Sie alles für den täglichen Bedarf vor.

- Schulen (Grundschule, Mittel- und Realschule, Gymnasium)
  - Bank, Geldautomat
  - Bäcker, Metzger
  - Chamer Zeitung
  - Modegeschäfte
  - Kindergarten
  - Restaurant
  - Apotheken
  - Ärzte
- und vieles mehr!

Entfernungen:

- Regensburg (ca. 62km) über B85 und B16
- Straubing (ca. 43km) über B20
- Bad Kötzing (ca. 16 km)

Cham 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.

**Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham**

## **Outras informações**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**Número da propriedade: 26201035 - 93413 Cham**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Mario Aschenbrenner**

---

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**

**Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0**

**E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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