

Cham / Katzbach

Erwecken Sie dieses Objekt aus dem Dornröschenschlaf !

Número da propriedade: 26201061



PREÇO DE COMPRA: 89.900 EUR • ÁREA: ca. 115 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 907 m²

Número da propriedade: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

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

Número da propriedade: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

Numa vista geral

Número da propriedade	26201061	Preço de compra	89.900 EUR
Área	ca. 115 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6		
Quartos	5		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1950	Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

Dados energéticos

Fonte de Energia	madeira	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	28.06.2036	Consumo final de energia	285.00 kWh/m²a
		Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1950

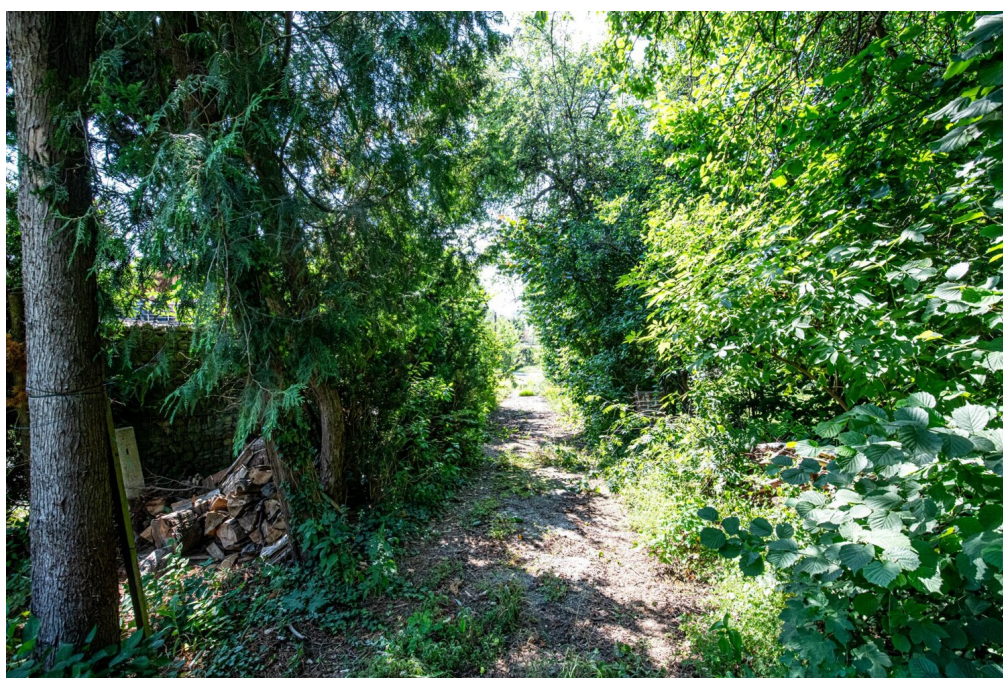
Número da propriedade: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

O imóvel



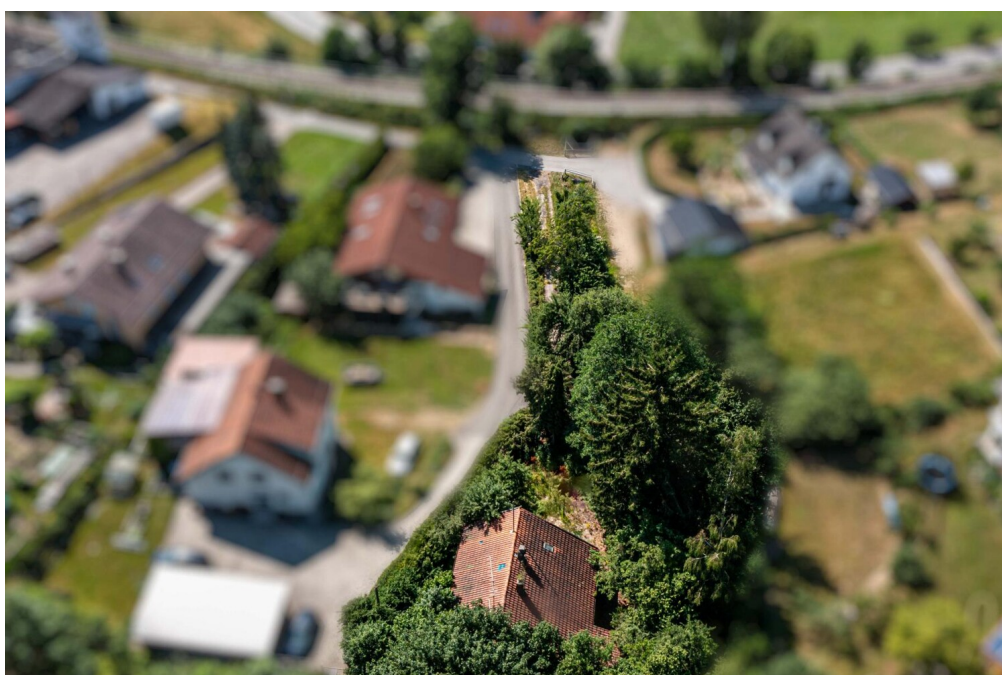
Número da propriedade: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

O imóvel



Número da propriedade: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

O imóvel



Número da propriedade: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

Uma primeira impressão

Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 115 m² steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 907 m² und bietet Ihnen vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Errichtet wurde das Haus im Jahr ca. 1950. Die Immobilie befindet sich in der Bauphase Haus Fertig Gestellt und ist derzeit als Abrissobjekt einzustufen. Aufgrund des sehr schlechten Zustands ist das Gebäude derzeit nicht bewohnbar und steht leer. Es besteht jedoch die Möglichkeit, das Haus mit sehr großem Aufwand zu sanieren.

Auf dem verwünschten Grundstück erwartet Sie ein außergewöhnlicher, eingewachsener Außenbereich mit altem Baumbestand. Das weitläufige Grundstück bietet zahlreiche Flächen und Möglichkeiten für eine zukünftige individuelle Gestaltung – und vermittelt durch die umfassende Begrünung und den vorhandenen Baumbestand ein besonderes Maß an Privatsphäre und Gestaltungsspielraum.

Die Raumstruktur des Hauses umfasst insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Durch die großzügige Zimmeranzahl sind verschiedene Nutzungskonzepte denkbar, sei es für Familien, Paare oder als Rückzugsort mit ausreichend Platz. Die genaue innere Aufteilung und die Beschaffenheit der Räume können im Rahmen einer Besichtigung vor Ort geprüft werden.

Das Objekt befindet sich in einer guten Lage, welche eine angenehme Wohnumgebung mit den Annehmlichkeiten einer gewachsenen Nachbarschaft bietet. Die Immobilie liegt in einem bereits erschlossenen Gebiet, wie sich an der umliegenden Bebauung mit weiteren Einfamilienhäusern und gepflegten Grundstücken ablesen lässt. Die Zufahrt zum Grundstück führt über einen von Bäumen gesäumten Weg, wodurch bereits bei der Ankunft das besondere Potenzial des Grundstücks spürbar wird. Das Haupthaus präsentiert sich mit einer traditionellen Holzfassade und einem geneigten Satteldach mit Tonziegeln, was den regionaltypischen Charakter unterstreicht. Die Fassade ist teilweise von Kletterpflanzen bewachsen und verleiht dem Gebäude ein charmantes, ursprüngliches Erscheinungsbild. Im Außenbereich sind verschiedene ältere Strukturen wie ein nachträglich angebrachtes Vordach und Fensterläden erkennbar.

Die Immobilie weist aufgrund des Baujahrs und des augenscheinlich langen Leerstands einen erheblichen Sanierungsrückstand auf. Die Substanz ist in einem sehr schlechten Zustand; sämtliche Bereiche benötigen eine grundlegende Erneuerung oder einen Rückbau. Es handelt sich ausdrücklich um ein Abrissobjekt, dessen weiteres Schicksal maßgeblich von Ihrer individuellen Vision und dem Einsatz abhängt.

Das Objekt steht aktuell leer und ist nicht bewohnbar. Wer bereit ist, den sehr großen Aufwand einer umfassenden Sanierung zu investieren, kann hier – nach Abriss oder aufwändiger Modernisierung – seine Vorstellungen verwirklichen. Alternativ bietet das Grundstück mit seiner Größe und Lage beste Voraussetzungen für einen möglichen Neubau.

Bitte beachten Sie: Die Immobilie wird wie gesehen, als Abrissobjekt verkauft. Ein Besichtigungstermin gibt Ihnen die Möglichkeit, sich selbst einen Eindruck vom Zustand und den Potenzialen dieser besonderen Liegenschaft zu verschaffen

Número da propriedade: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

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 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.

Número da propriedade: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

Outras informações

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 26201061 - 93413 Cham / Katzbach

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

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

www.von-poll.com