Cham

Repräsentative Immobilie mit Geschichte: Drei Gewerbeeinheiten, zwei Wohnungen

Número de propiedad: 25201019

SUPERFICIE HABITABLE: ca. 425 m² • HABITACIONES: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 210 m²

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

De un vistazo

Número de propiedad	25201019
Superficie habitable	ca. 425 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	14
Dormitorios	4
Baños	4

Precio de compra	A petición
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	26.08.2034
Fuente de energía	Gas

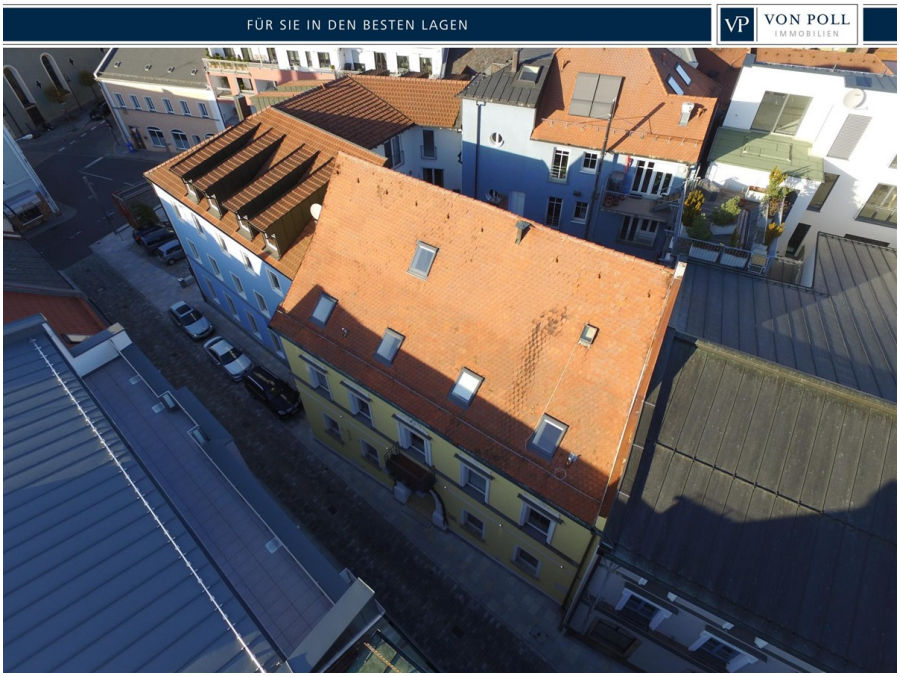
Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	117.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1979

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

La propiedad

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

La propiedad



Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

La propiedad

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

La propiedad

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

La propiedad

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

La propiedad

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

La propiedad

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

La propiedad

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

La propiedad

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

La propiedad

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

La propiedad

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

La propiedad

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

La propiedad

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

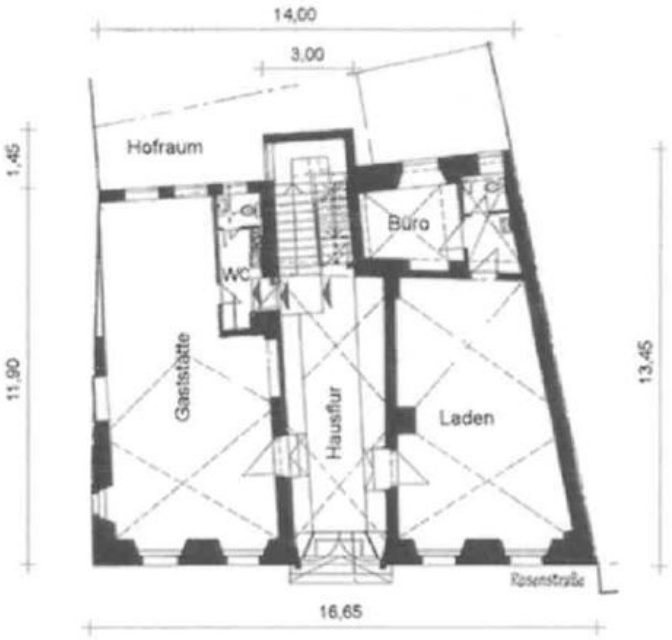
La propiedad

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

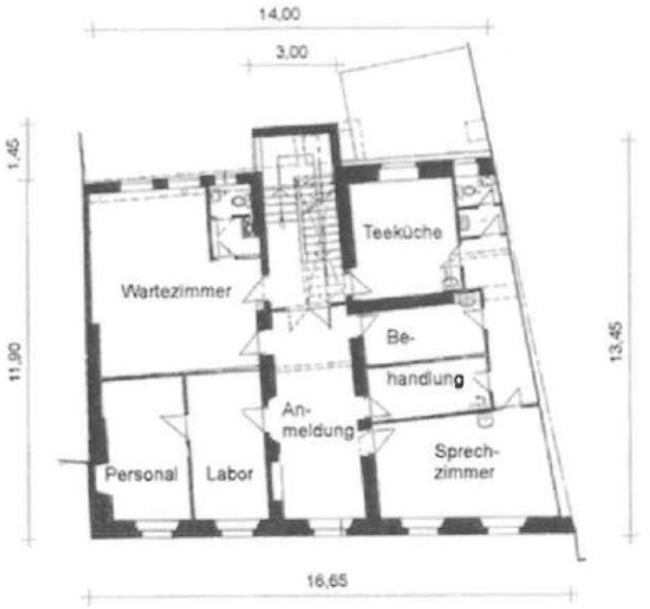
La propiedad

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

La propiedad



Grundriß
Erdgeschoß

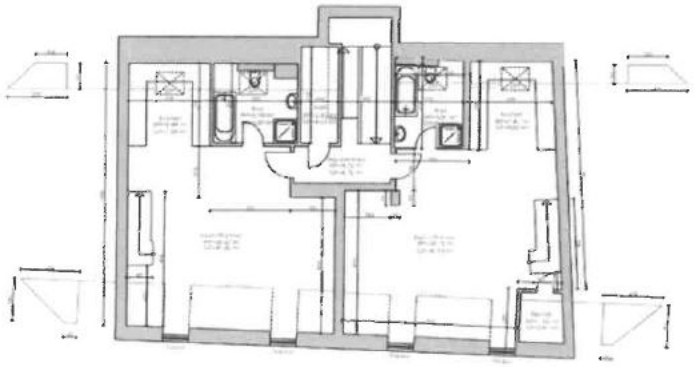


Grundriß
Obergeschoß

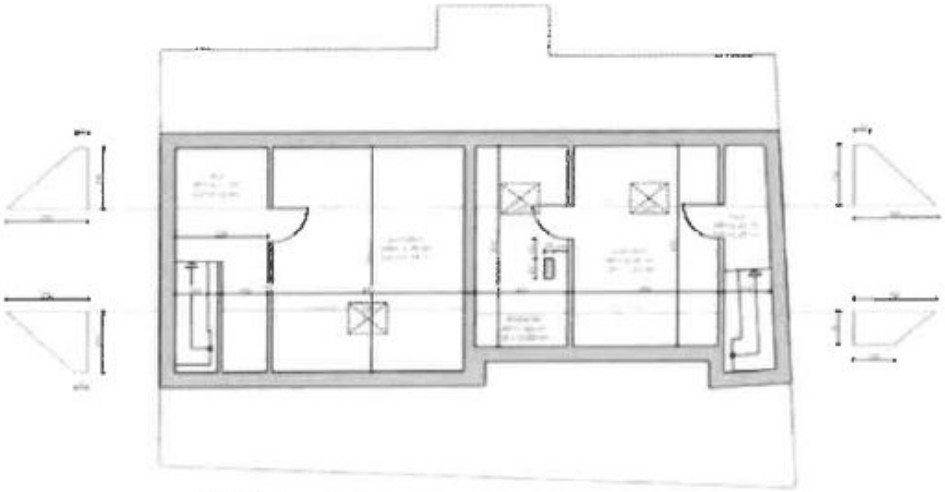
Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

La propiedad

Dachgeschoss Ebene 1:



Wohnung links Wohnung rechts

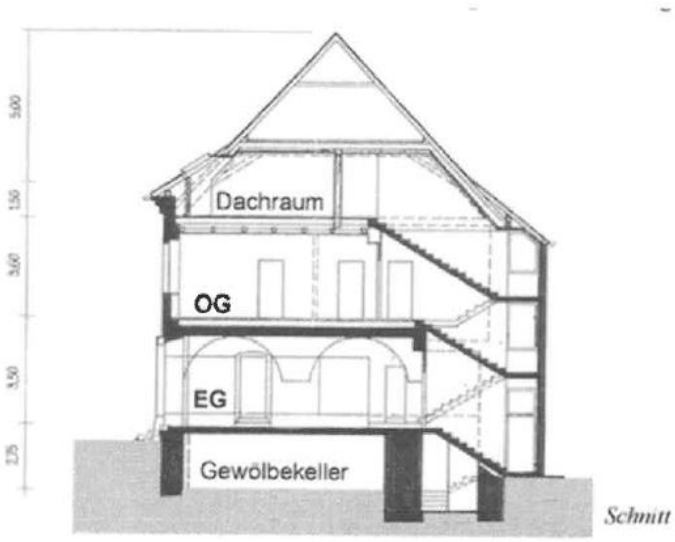


Galerie links Galerie rechts

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

La propiedad

Schnitt:



Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

Una primera impresión

Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet eine einzigartige Gelegenheit, in eine Immobilie mit sowohl historischen als auch modernen Elementen zu investieren. Auf einer Wohnfläche von etwa 425 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 210 m² vereint dieses Objekt zwei Wohneinheiten sowie drei Gewerbeeinheiten in zentraler Lage und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Fassade des Gebäudes ist spätklassizistisch gehalten und vermittelt einen äußerst repräsentativen Eindruck. Der Eingangsbereich wurde hochwertig und ansprechend gestaltet und spiegelt den Charakter des gesamten Objekts wider.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeeinheiten, die gemeinsam im Jahr 2009 aufwändig saniert wurden. Des weiteren befindet sich im ersten Obergeschoss eine große Büroeinheit mit ca. 130 m².

Im zweiten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss sind zwei großzügige Maisonette-Wohneinheiten untergebracht, die 2008 umfassend neu ausgebaut wurden. Beide Wohneinheiten verfügen über moderne Einbauküchen. Die Kombination aus historischen Elementen und modernen Ausstattungen schafft ein besonderes Wohngefühl.

Historisch interessant ist zudem, dass bei der Produktion des Kinofilms "Die Brücke" mehrere Filmszenen in und um das Objekt gedreht wurden. Dieses Detail verleiht dem Haus einen besonderen kulturellen Wert und kann für zukünftige Eigentümer ein interessantes Thema darstellen.

Das Objekt hat über die Jahre hinweg mehrere Sanierungsphasen durchlaufen, wobei die signifikantesten in den 70er Jahren und zuletzt 2008/2009 durchgeführt wurden.

Bereits in den 1970er Jahren wurden die Kalt- und Warmwasserleitungen, die Stromleitungen und die Heizungsrohre erneuert. Im Jahr 2008/2009 erfolgte eine weitere umfangreiche Sanierung. Hierbei wurden sämtliche Leitungen in den Wohneinheiten neu verbaut, um den aktuellen Standards zu entsprechen. Auch statische Anpassungen an den Balken des Dachstuhls und der Decke wurden im Rahmen dieser Modernisierungen durchgeführt. Zudem wurde die Hauptwasserleitung zur Straße hin erneuert.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt durch eine Gastherme aus den 1970er Jahren, die kontinuierlich gewartet wurde und das Gebäude zuverlässig mit Wärme und

Warmwasser versorgt. Der Warmwasserspeicher wurde im Jahr 2008/2009 erneuert, um die Effizienz zu steigern.

Für zukünftige Flexibilität bestehen bereits Anschlüsse für Fernwärme, und auch die Voraussetzung für modernste Kommunikationsmöglichkeiten ist durch bereits verlegte Glasfaseranschlüsse gegeben.

Zusammenfassend bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine interessante Mischung aus Wohn- und Geschäftsräumen in einem ansprechenden und gut gepflegten Gebäude. Die Nutzungsmöglichkeiten sind durch die Lage und Struktur des Gebäudes vielseitig und bieten eine lohnende Perspektive für Investoren.

Bei Interesse stehen wir Ihnen sehr gerne für weiterführende Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung.

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

Detalles de los servicios

- alle Gewerbe- sowie Wohneinheiten sind derzeit vermietet
- EG Fahrschule und Kosmetikstudio
- OG Anwaltskanzlei
- DG 2x Maisonettewohnung (privat vermietet)

(die aktuellen Jahresmieteinnahmen Netto belaufen sich auf ca. 40.200 Euro)

Número de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 117.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 de propiedad: 25201019 - 93413 Cham

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com