

Cham

Hochwertige Neubauapartments! Nachhaltig Wohnen mit großem Komfort.

CODICE OGGETTO: 24201034App.2EG



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 186.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 39,42 m² • VANI: 1

CODICE OGGETTO: 24201034App.2EG - 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: 24201034App.2EG - 93413 Cham

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24201034App.2EG
Superficie netta	ca. 39,42 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	1
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	186.500 EUR
Appartamento	Piano terra
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza

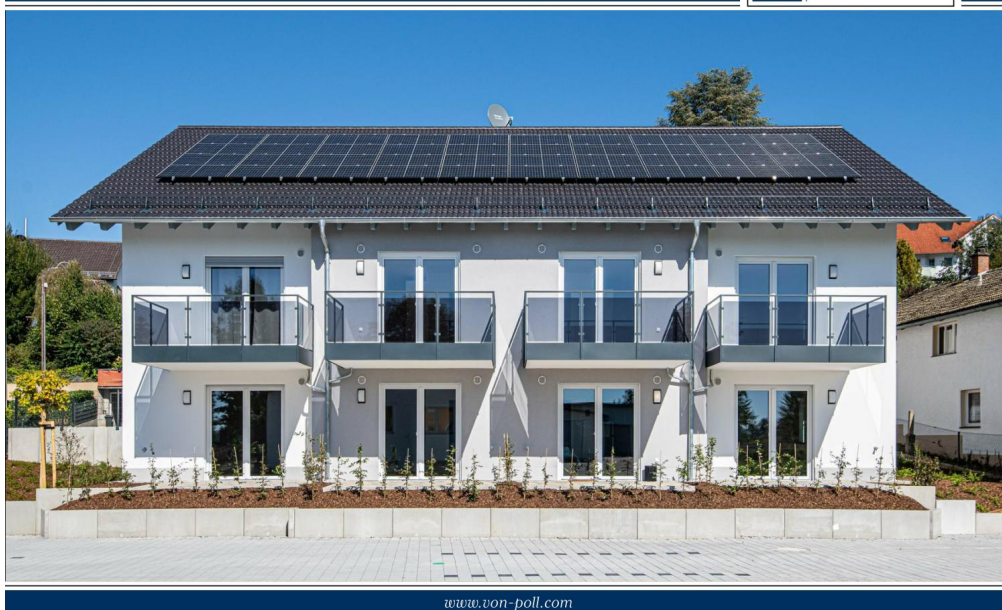
CODICE OGGETTO: 24201034App.2EG - 93413 Cham

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	8.30 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.04.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

CODICE OGGETTO: 24201034App.2EG - 93413 Cham

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201034App.2EG - 93413 Cham

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201034App.2EG - 93413 Cham

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201034App.2EG - 93413 Cham

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201034App.2EG - 93413 Cham

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201034App.2EG - 93413 Cham

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201034App.2EG - 93413 Cham

La proprietà



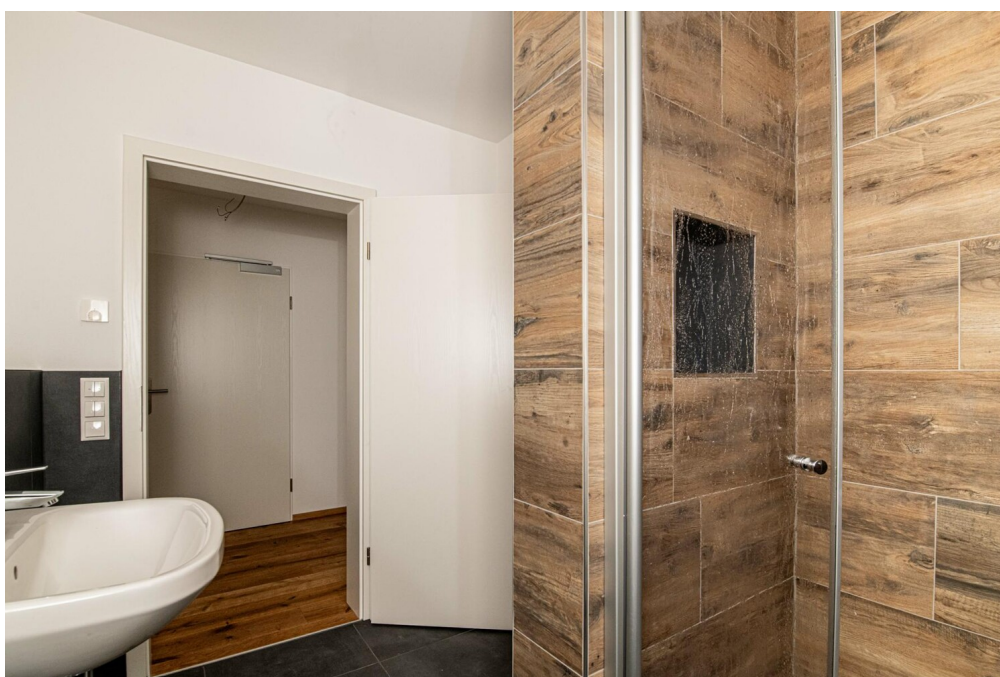
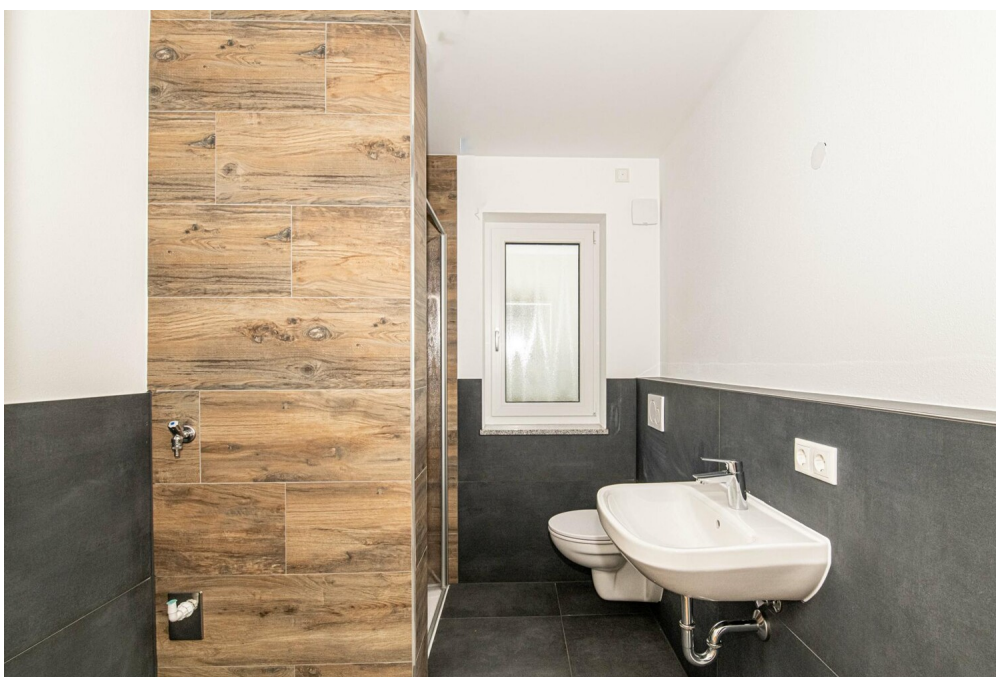
CODICE OGGETTO: 24201034App.2EG - 93413 Cham

La proprietà



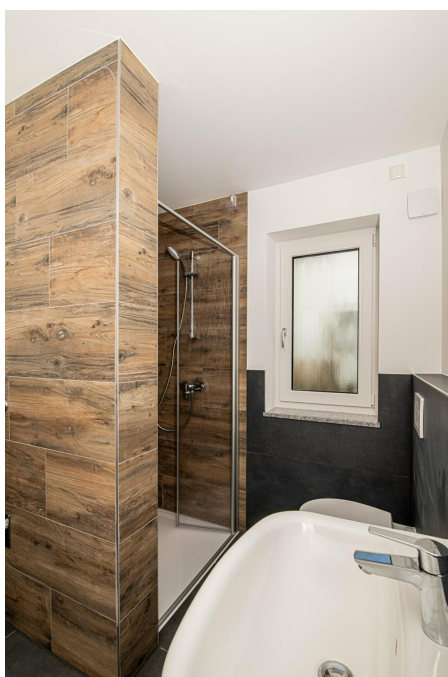
CODICE OGGETTO: 24201034App.2EG - 93413 Cham

La proprietà



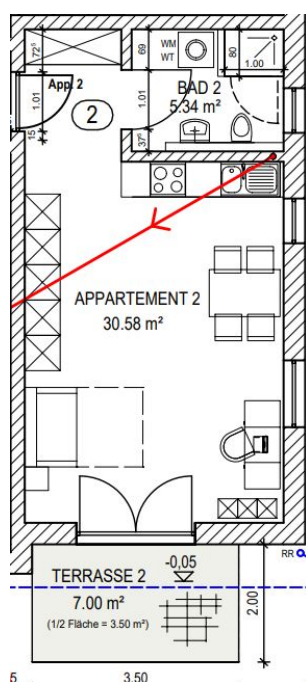
CODICE OGGETTO: 24201034App.2EG - 93413 Cham

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201034App.2EG - 93413 Cham

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24201034App.2EG - 93413 Cham

Una prima impressione

Willkommen zu Hause – dieses Apartment im Erdgeschoss eines im Jahr 2025 fertiggestellten Mehrfamilienhauses überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßer Architektur, hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und einem nachhaltigen Energiekonzept.

Mit einer Wohnfläche von ca. 39,42 m² eignet sich dieses Objekt ideal für Singles, Pendler oder als Apartment für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse. Die Raumaufteilung ist effizient gestaltet: Der offene Wohn- und Schlafbereich bietet vielfältige Möglichkeiten zur Möblierung und Nutzung. Große Kunststofffenster mit dreifacher Verglasung lassen viel Tageslicht herein und tragen zu einem angenehmen Wohnambiente bei. Elektrisch bedienbare Rollläden sorgen zugleich für Komfort und zusätzliche Sicherheit.

Das Badezimmer ist mit modernen Sanitärobjekten und hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet Funktionalität auf kompaktem Raum. Fußbodenheizung und eine dezentrale Lüftungsanlage sowie hochwertige Parkettböden schaffen ein behagliches Raumklima zu jeder Jahreszeit. Hochwertige Innentüren, Echtholzparkettböden und ein hochwertiger Granitbelag im Treppenhaus vervollständigen das gehobene Ausstattungsniveau.

Besonders hervorzuheben, ist das zukunftsorientierte Energiekonzept der Wohnung. Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage (18 kWp) mit einer Speicherkapazität von 30,8 kWh rundet das Angebot ab.

Für Ihr Fahrzeug steht ein Stellplatz mit einer Vorsehung für ein Elektroauto direkt vor dem Haus zur Verfügung. Zu jeder Wohnung gehört außerdem ein eigener Abstellraum im Dachgeschoss. Das Badezimmer ist mit modernen Sanitärobjekten und hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet Funktionalität auf kompaktem Raum.

Überzeugen Sie sich vor Ort von der Qualität und den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses besondere Angebot bietet. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 24201034App.2EG - 93413 Cham

Dettagli dei servizi

- Stellplatz vor dem Haus, inklusive Vorsehung für ein Elektroauto
- PV-Anlage (18kWp) mit 30,8 kWh Speicherkapazität
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- hochwertige Türen und Treppen
- elektrisch bedienbare Rollläden
- Abstellraum im Dachgeschoss
- Solaranlage für Warmwasser
- hochwertige Parkettböden
- dezentrale Lüftungsanlage
- Fußbodenheizung
- Terrasse

CODICE OGGETTO: 24201034App.2EG - 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: 24201034App.2EG - 93413 Cham

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 8.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODICE OGGETTO: 24201034App.2EG - 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