

Cham

# Hochwertige Neubauapartments! Nachhaltig Wohnen mit großem Komfort.

Número da propriedade: 24201034App.2EG



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

PREÇO DE COMPRA: 186.500 EUR • ÁREA: ca. 39,42 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1

Número da propriedade: 24201034App.2EG - 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: 24201034App.2EG - 93413 Cham

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 24201034App.2EG                         |
| Área                   | ca. 39,42 m <sup>2</sup>                |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         |
| Quartos                | 1                                       |
| Quartos                | 1                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 2025                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Preço de compra    | 186.500 EUR |
| Tipo de construção | Sólido      |
| Móveis             | Terraço     |

Número da propriedade: 24201034App.2EG - 93413 Cham

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Bomba de calor ar-água        | Procura final de energia                                 | 8.30 kWh/m²a             |
| Certificado Energético válido até | 04.04.2035                    | Classificação energética                                 | A                        |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água        | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2024                     |

Número da propriedade: 24201034App.2EG - 93413 Cham

## O imóvel



Número da propriedade: 24201034App.2EG - 93413 Cham

## O imóvel



Número da propriedade: 24201034App.2EG - 93413 Cham

## O imóvel



Número da propriedade: 24201034App.2EG - 93413 Cham

## O imóvel



Número da propriedade: 24201034App.2EG - 93413 Cham

## O imóvel



Número da propriedade: 24201034App.2EG - 93413 Cham

## O imóvel



Número da propriedade: 24201034App.2EG - 93413 Cham

## O imóvel



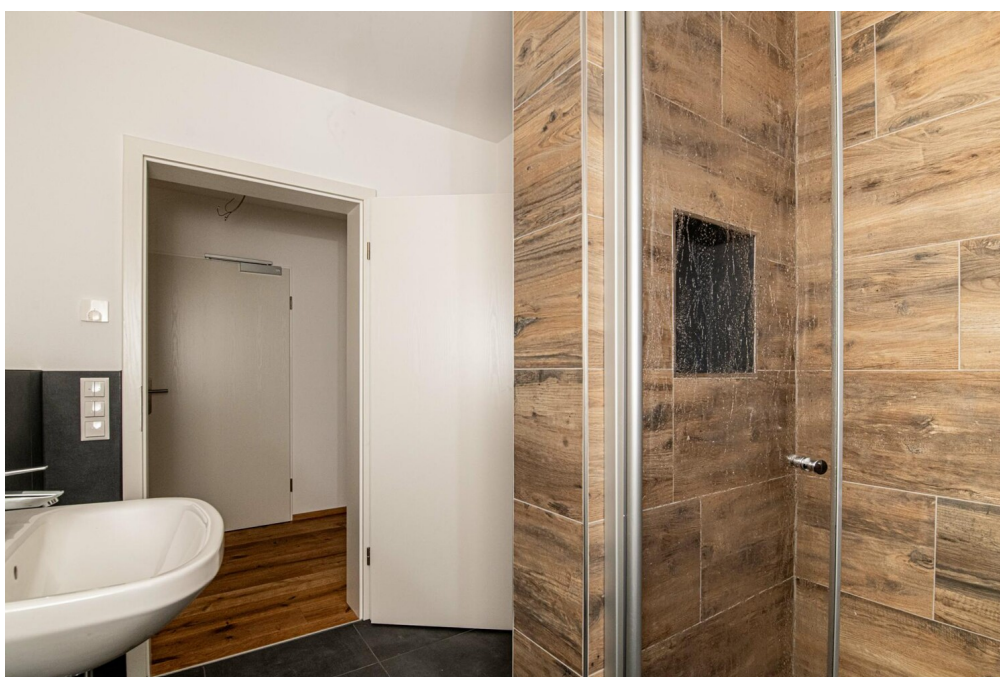
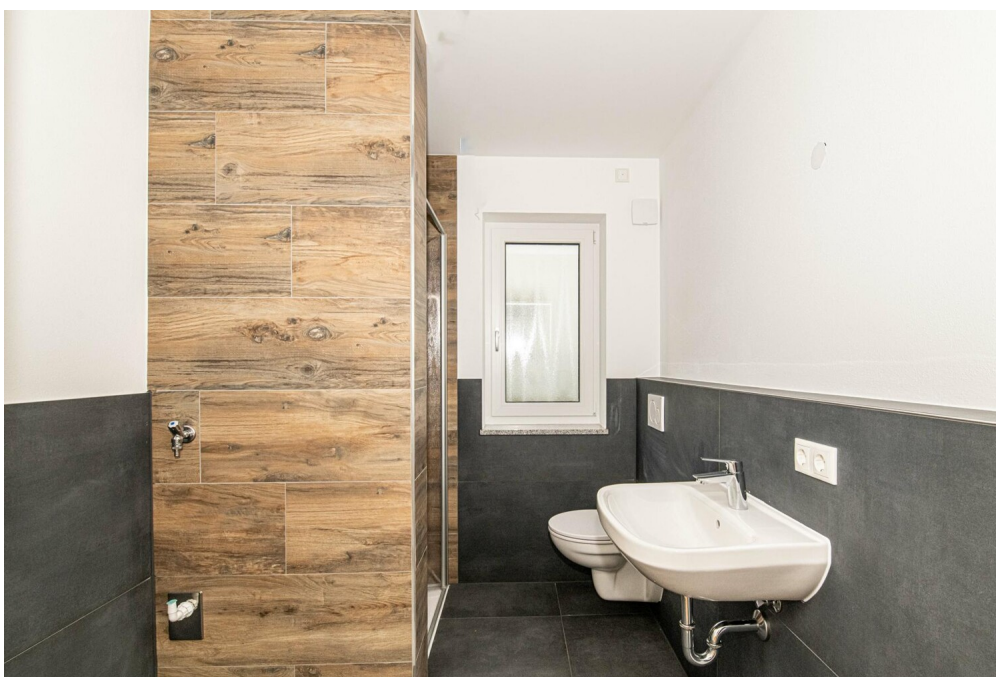
Número da propriedade: 24201034App.2EG - 93413 Cham

## O imóvel



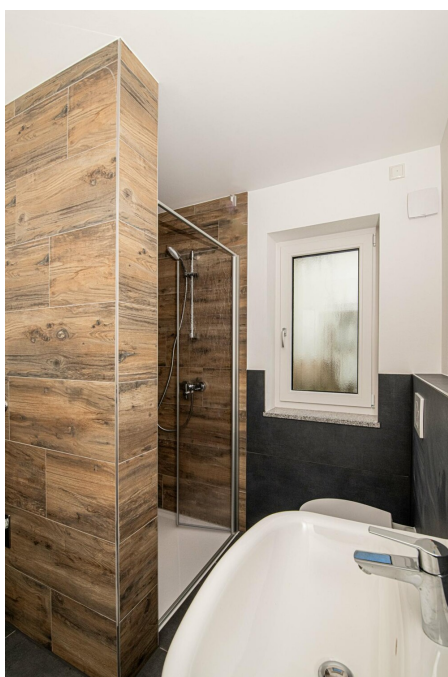
Número da propriedade: 24201034App.2EG - 93413 Cham

## O imóvel



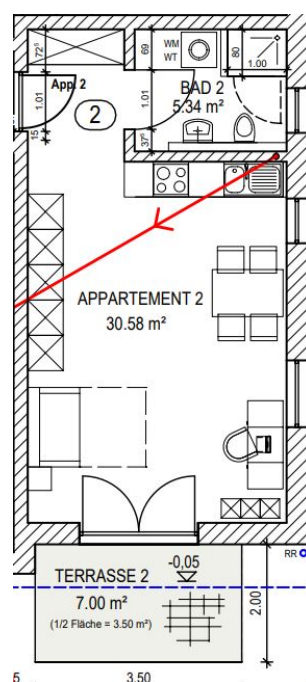
Número da propriedade: 24201034App.2EG - 93413 Cham

## O imóvel



**Número da propriedade: 24201034App.2EG - 93413 Cham**

## O imóvel



Número da propriedade: 24201034App.2EG - 93413 Cham

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 24201034App.2EG - 93413 Cham

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24201034App.2EG - 93413 Cham

## Tudo sobre a localização

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 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.

Entfernungen:

- Bad Kötzing: 18 km
- Roding: 14 km (B85)
- Straubing: 44km (B20)
- Regensburg: 62 km (B85, B16)

Número da propriedade: 24201034App.2EG - 93413 Cham

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 8.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número da propriedade: 24201034App.2EG - 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)