

Cham

# Geräumige Wohnung in guter Lage mit Garage

*Objektnummer: 24201091*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24201091   |
| Wohnfläche   | ca. 105 m² |
| Etage        | 1          |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1975       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 199.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 120.10 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 11.11.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1991              |

Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

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

Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

## Die Immobilie



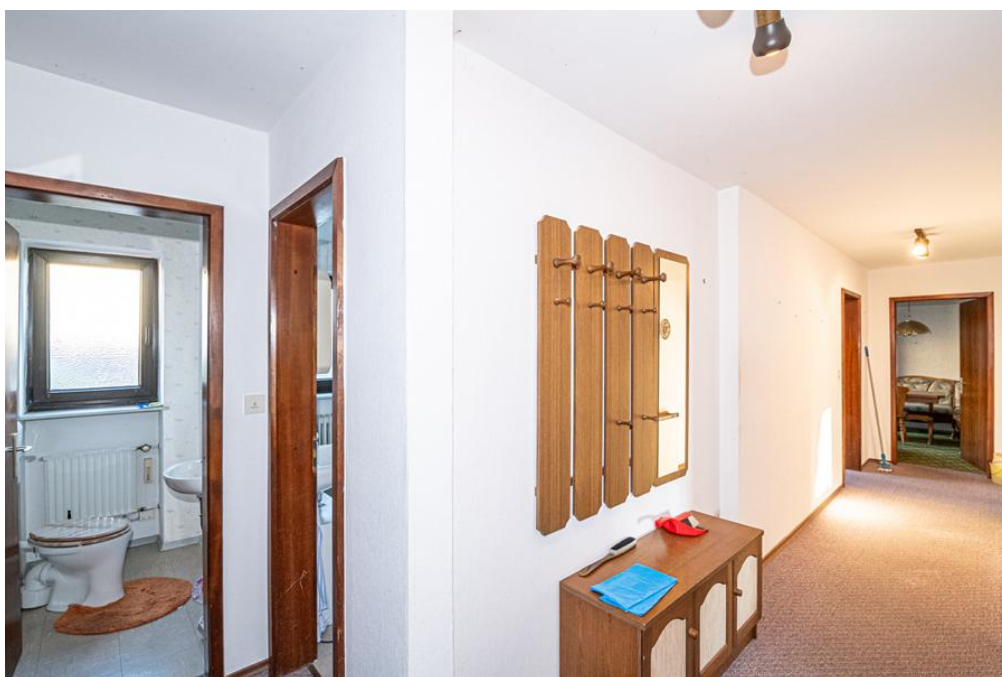
Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1975, die sich durch ihre großzügige Raumaufteilung und praktische Ausstattung auszeichnet. Mit einer Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung den idealen Lebensraum für Paare oder kleine Familien. Die Wohnung erstreckt sich über vier Zimmer, die eine vielseitige Nutzung ermöglichen. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für erholsame Nächte. Das Wohnzimmer ist ebenfalls großzügig dimensioniert und bietet Zugang zum Balkon, der zu einem der besonderen Vorzüge dieser Immobilie zählt. Einladend für gemütliche Stunden im Freien, ermöglicht der Balkon zudem einen herrlichen Blick ins Grüne, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Das Badezimmer der Wohnung ist funktional eingerichtet und mit einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein separates WC, das den Alltag erleichtert und für zusätzlichen Komfort sorgt. Die Küche bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende und ein kleiner Abstellraum bietet ausreichend Stauraum für sämtliche Küchenutensilien. Eines der besonderen Merkmale dieser Wohnung ist das Vorhandensein eines Kellerabteils, das zusätzlichen Stauraum bietet. Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage, die Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Für Gartenliebhaber besteht die Möglichkeit zur Gartenbenutzung, was gerade in den wärmeren Monaten ein Pluspunkt darstellt. Diese Etagenwohnung ist sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger interessant. Die Lage des Objekts verspricht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischen Einrichtungen. Diese Immobilie ist ideal für Paare oder kleine Familien, die eine gepflegte Wohnung in einem angenehmen Wohnumfeld suchen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und entdecken Sie die Möglichkeiten, die Ihnen diese Wohnung bietet.

Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

## Ausstattung und Details

- Balkon
- 1 Garage
- Kellerabteil
- WC separat
- Gartenbenutzung

Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

## Alles zum Standort

Das Anwesen liegt in einer ruhigen Siedlung am Rande der Kreisstadt Cham in Chammünster. In der Ortsmitte befindet sich die älteste Kirche Ostbayerns. Chammünster hat eine Bushaltestelle unweit vom Objekt, mit Anbindung an das Stadtzentrum Cham, wo Sie sämtliche Schulen, wie Grund- und Mittelschulen, Realschulen, Gymnasien, FOS und BOS sowie verschiedene Berufsschulen vorfinden, auch alle für eine Kreisstadt erforderlichen Ämter sind vorhanden. Die Umgebung hat einen sehr hohen Freizeitwert für Wanderungen und Ausflüge. Die Entfernung von Chammünster nach Cham sind ca. 3 km.

Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24201091 - 93413 Cham

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3 Cham  
E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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