

Cham

# Modernes Reihenmittelhaus mit familienfreundlichem Wohngefühl

????????? ??????????: 25201102



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

???? ??????: 780.000 EUR • ??????????: ca. 141,04 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 136 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25201102 - 93413 Cham

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25201102 - 93413 Cham

?? ??? ??????

????????? ??????????	25201102	????? ???????	780.000 EUR
????????????	ca. 141,04 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4	?????????	????????
????????????? ???	3	?????????????	
????????????	2	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????
????? ??????????????	2025		
?????? ??????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 25201102 - 93413 Cham

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	18.80 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????????? ?????? ??	23.01.2035	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2024

???????? ??????????: 25201102 - 93413 Cham

?? ?????????



???????? ????????: 25201102 - 93413 Cham

?? ????????



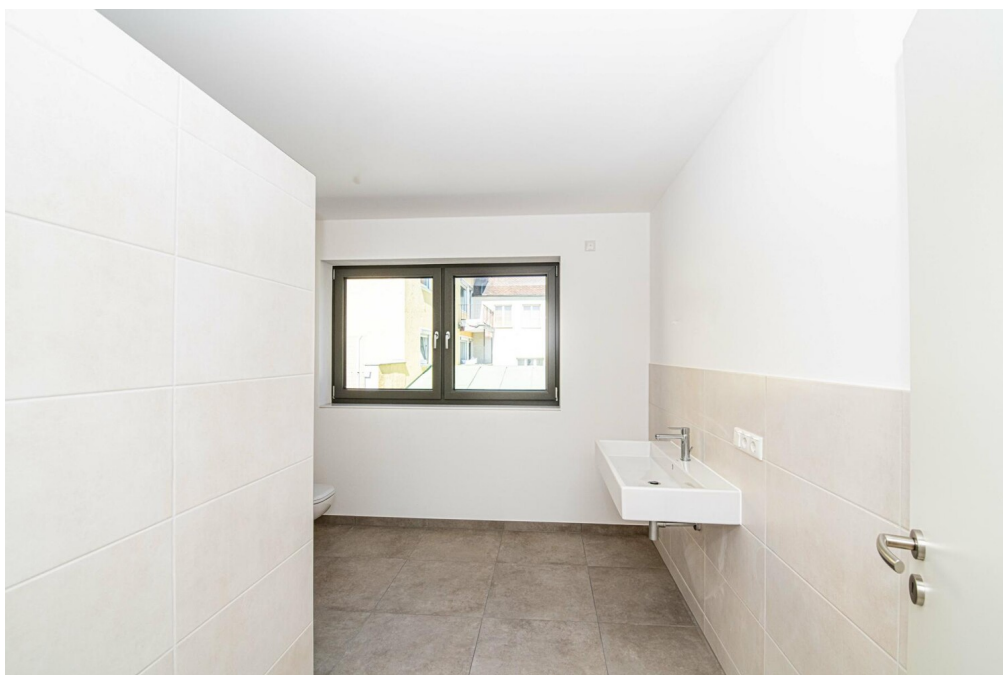
??????? ????????: 25201102 - 93413 Cham

?? ????????



???????? ??????????: 25201102 - 93413 Cham

?? ?????????





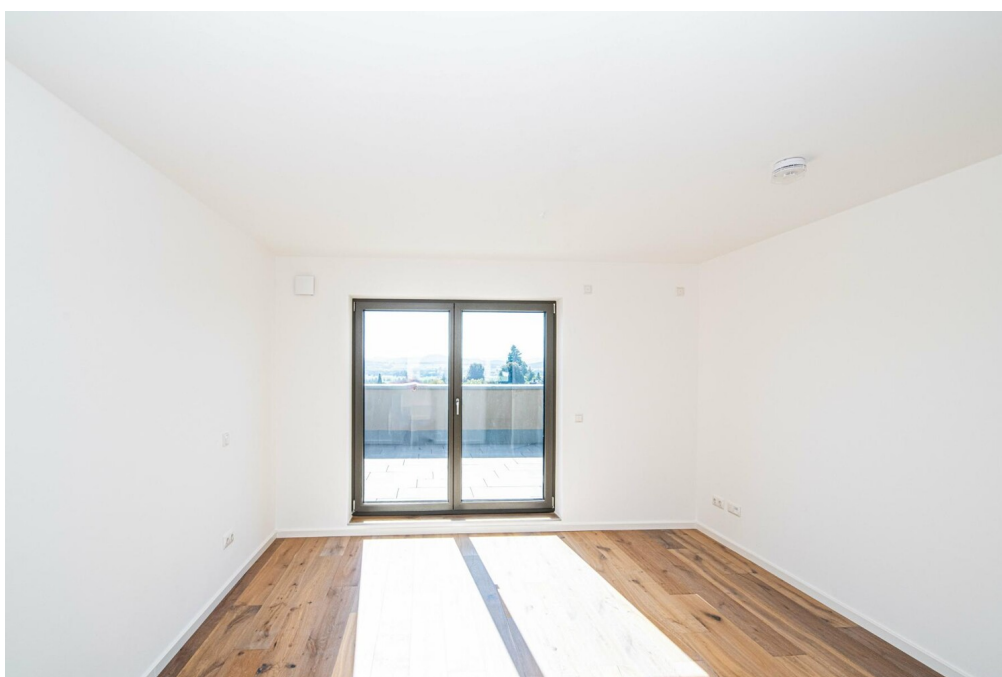
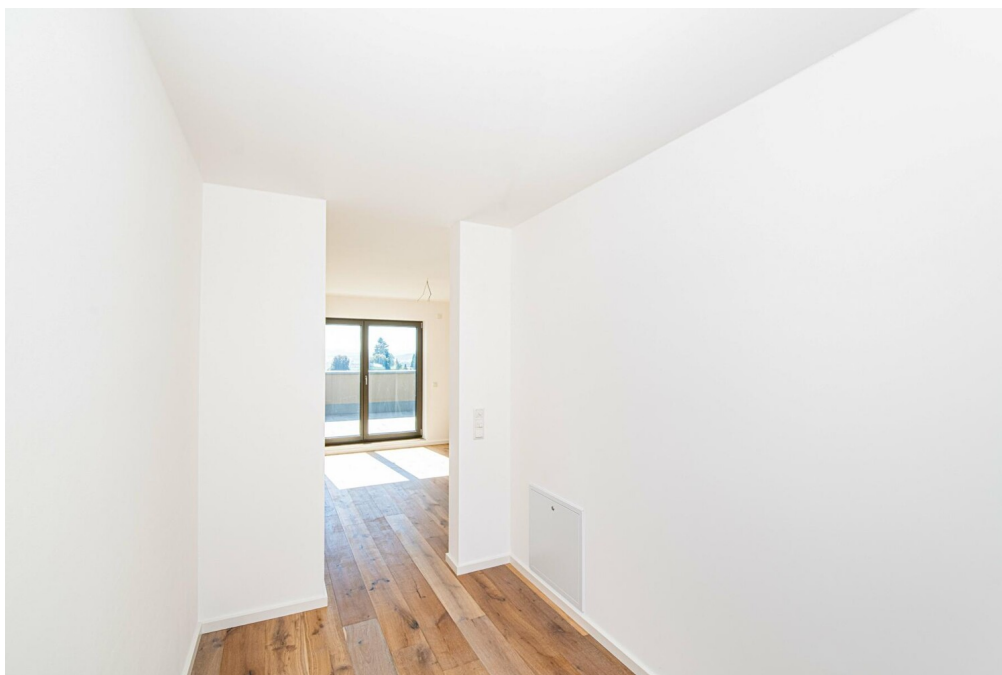
??????? ???????: 25201102 - 93413 Cham

?? ????????



??????? ????????: 25201102 - 93413 Cham

?? ????????



???????? ??????????: 25201102 - 93413 Cham

?? ?????????



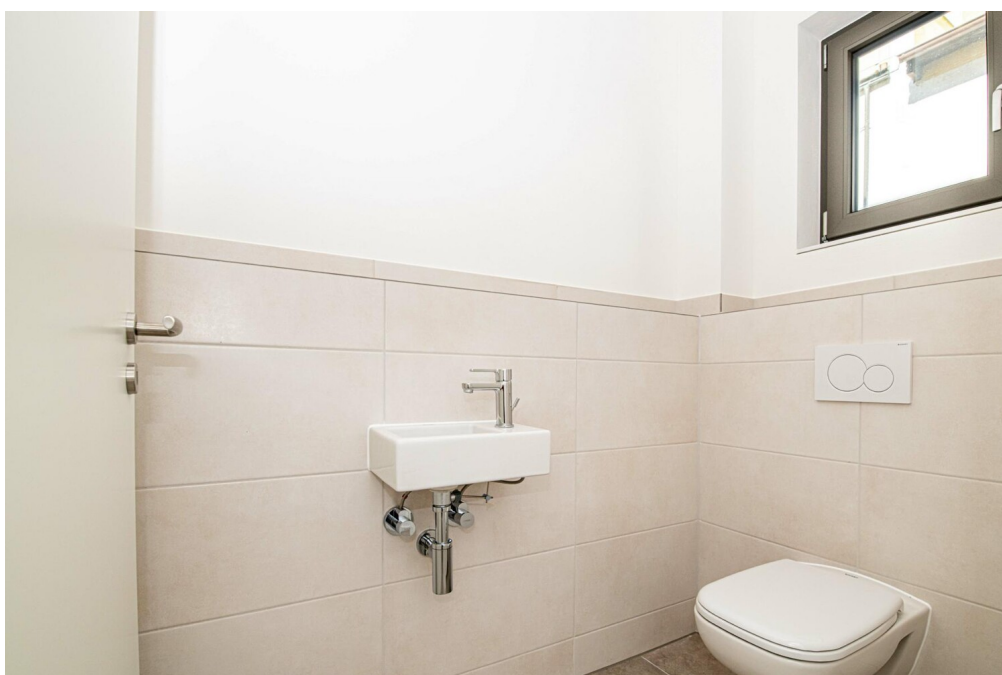
??????? ????????: 25201102 - 93413 Cham

?? ????????



???????? ??????????: 25201102 - 93413 Cham

?? ?????????



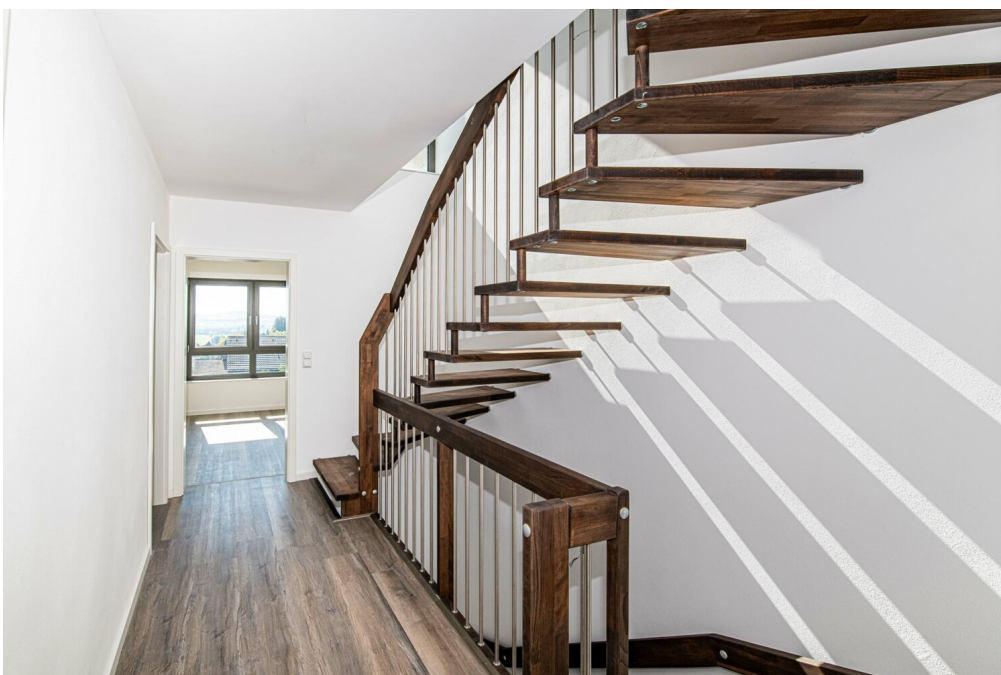
??????? ????????: 25201102 - 93413 Cham

?? ????????



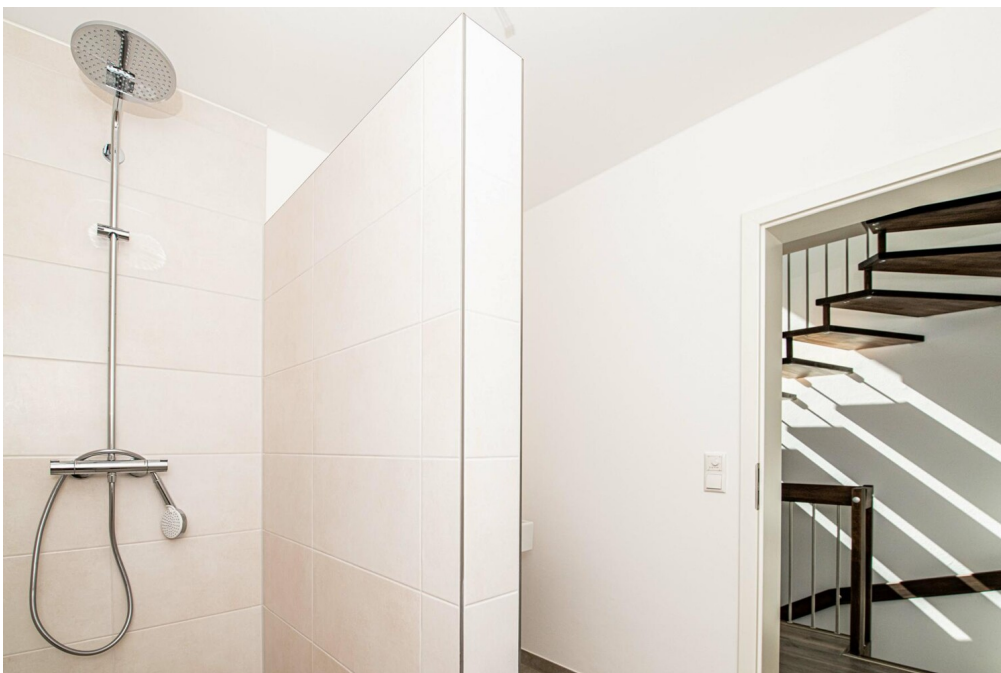
??????? ????????: 25201102 - 93413 Cham

?? ????????



??????? ???????: 25201102 - 93413 Cham

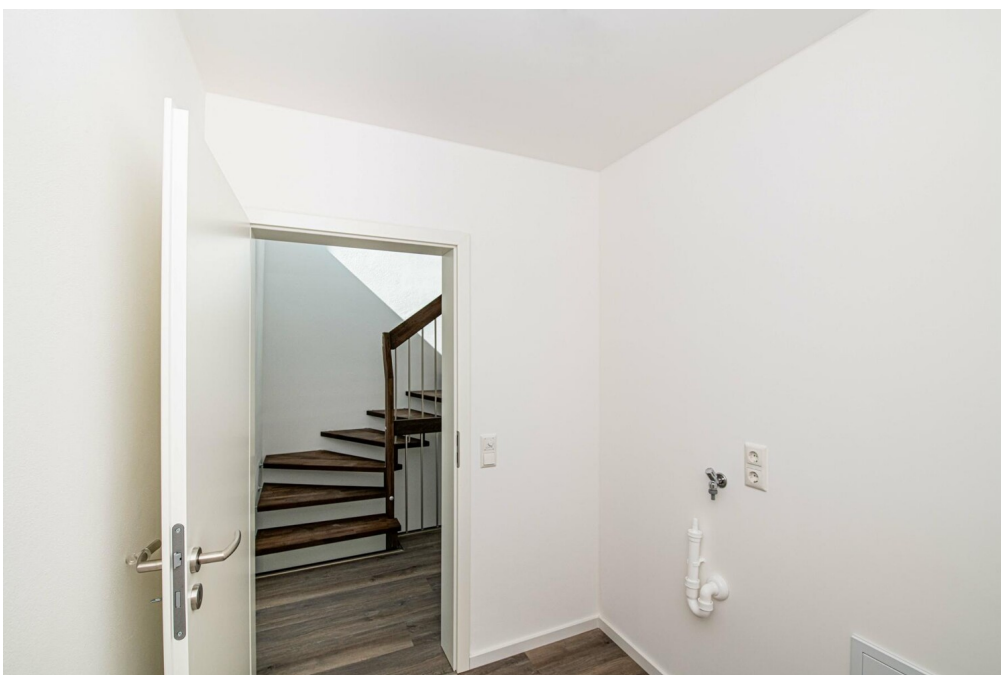
?? ????????





??????? ????????: 25201102 - 93413 Cham

?? ????????



??????? ????????: 25201102 - 93413 Cham

?? ????????



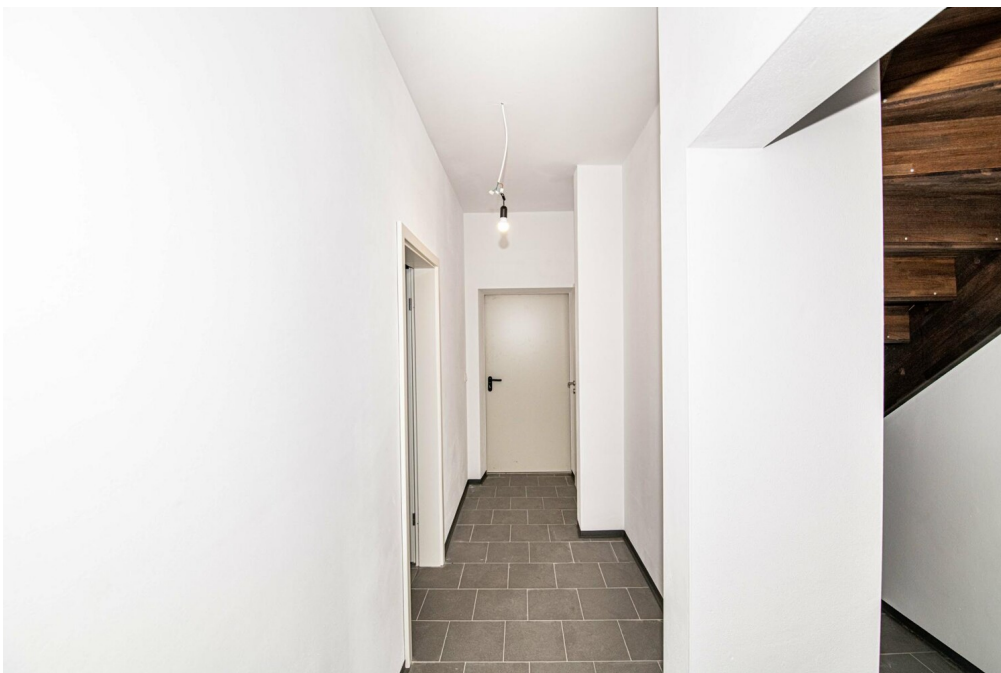
??????? ????????: 25201102 - 93413 Cham

?? ????????



??????? ???????: 25201102 - 93413 Cham

?? ????????



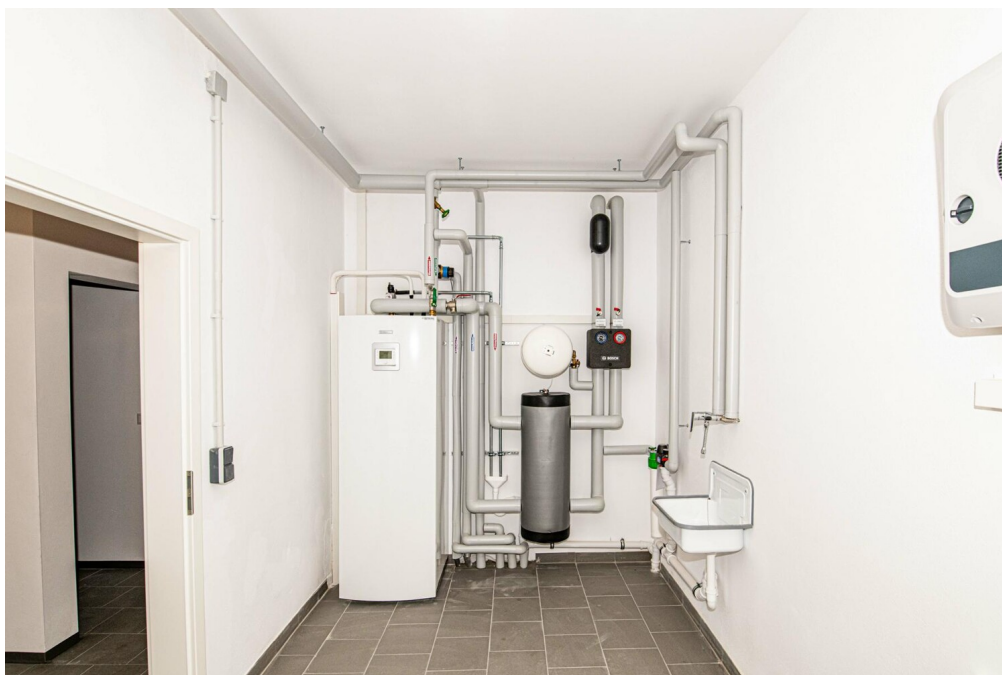
??????? ????????: 25201102 - 93413 Cham

?? ????????



??????? ????????: 25201102 - 93413 Cham

?? ????????



??????? ????????: 25201102 - 93413 Cham

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem modernen Reihenmittelhaus, das höchsten Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung verbindet. Die Immobilie besticht durch ihre klare Architektur und die hochwertige Bauausführung. Mit einer Wohnfläche von ca. 141,04 m<sup>2</sup> auf einem kompakten Grundstück von ca. 136,4 m<sup>2</sup> eignet sich das Haus optimal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die großen Wert auf Qualität und Funktionalität legen.

Das Haus wurde 2025 fertiggestellt und Ihnen steht hier ein Erstbezug bevor. Sie profitieren von modernsten energetischen Standards und einer gehobenen Ausstattung, die ein angenehmes Wohnklima garantiert. Die effiziente Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für gleichmäßige Wärme und ein behagliches Raumgefühl.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen sowohl ein praktischer Technikraum als auch ein großzügiger Kellerraum zur Verfügung. Hier findet sich ausreichend Platz für Lagerung oder individuelle Hobbys. Auch Ihre Fahrzeuge sind bestens geschützt: Eine eigene Garage ist im Angebot inbegriffen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem Windfang und einer Garderobe, die direkt in das großzügige Wohn- und Esszimmer münden. Die offene Küche bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die private Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab und erhöht den Wohnkomfort.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei lichtdurchflutete Kinderzimmer für individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Das separate Kinderbad sorgt für Flexibilität im Familienalltag. Hinzu kommt ein Hauswirtschaftsraum, der für Ordnung und genügend Stauraum sorgt.

Das zweite Obergeschoss ist als exklusiver Elternbereich konzipiert. Hier finden Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und Zugang zum eigenen Elternbad. Die moderne Ausstattung des Bads garantiert Komfort und Privatsphäre. Von hier aus eröffnet sich Ihnen außerdem der Zugang zu einem Balkon, der einen schönen Rückzugsort bietet.

Die Lage der Immobilie bietet eine ausgewogene Mischung aus Urbanität und privatem Rückzugsraum. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Wenn Sie auf der Suche nach einem modernen und wertbeständigen Zuhause mit gehobenem Ausstattungsstandard sind, das sowohl einladend als auch funktional ist,

dann könnte dieses Reihenmittelhaus genau das Richtige für Sie sein. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen.



??????? ???????: 25201102 - 93413 Cham

????????????????? ??? ???? ?????

Kellergeschoss

- 1 Garage
- Technikraum
- Kellerraum

Erdgeschoss

- Windfang/Garderobe
- Gäste-WC
- Küche
- Essen/Wohnen
- Terrasse

1.Obergeschoss

- 2 Kinderzimmer
- Kinderbad
- Hauswirtschaftsraum

2.Obergeschoss

- Schlafzimmer
- Ankleide
- Elternbad
- Balkon

??????? ???????: 25201102 - 93413 Cham

??? ??? ??? ???????????

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)

??????? ???????: 25201102 - 93413 Cham

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 18.80 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+.

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.

???????? ??????????: 25201102 - 93413 Cham

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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