

Cham

# Gepflegtes Zweifamilienhaus in Randlage mit großem Grundstück

Objektnummer: 24201057



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

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 2.200 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Auf einen Blick

Objektnummer	24201057
Wohnfläche	ca. 235 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	123.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.06.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

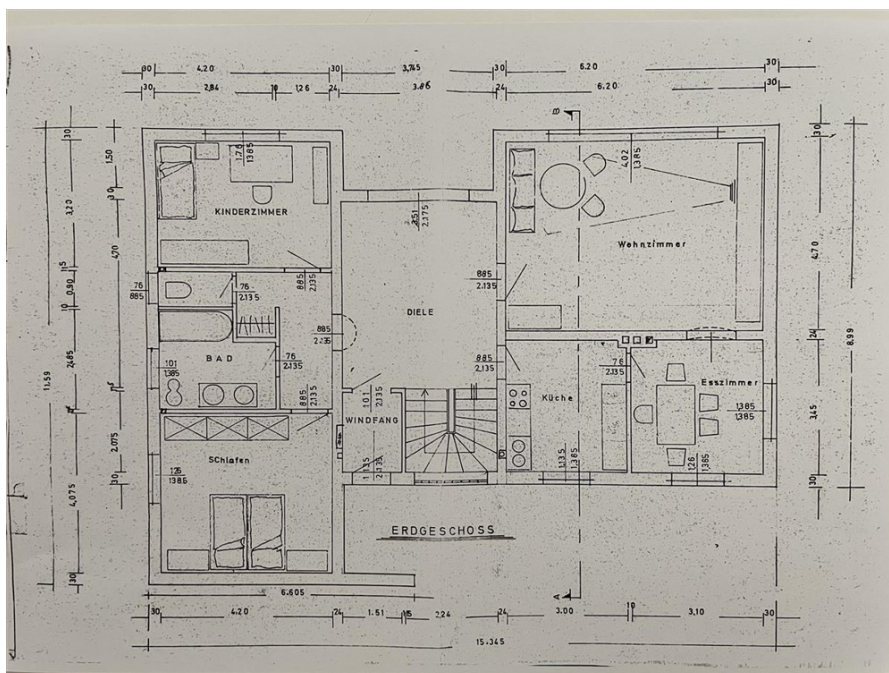
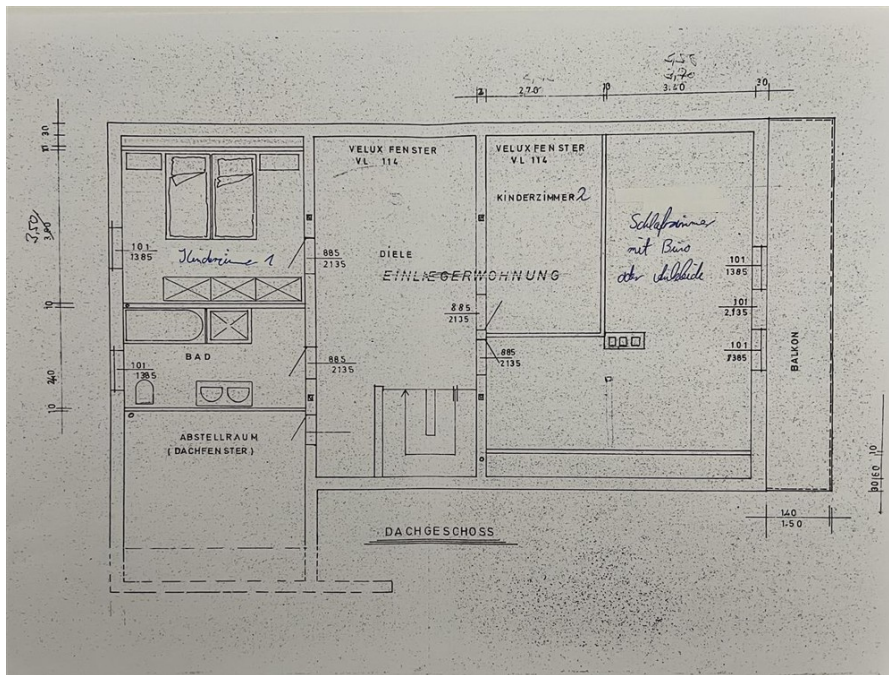
## Die Immobilie





Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

# Die Immobilie







Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

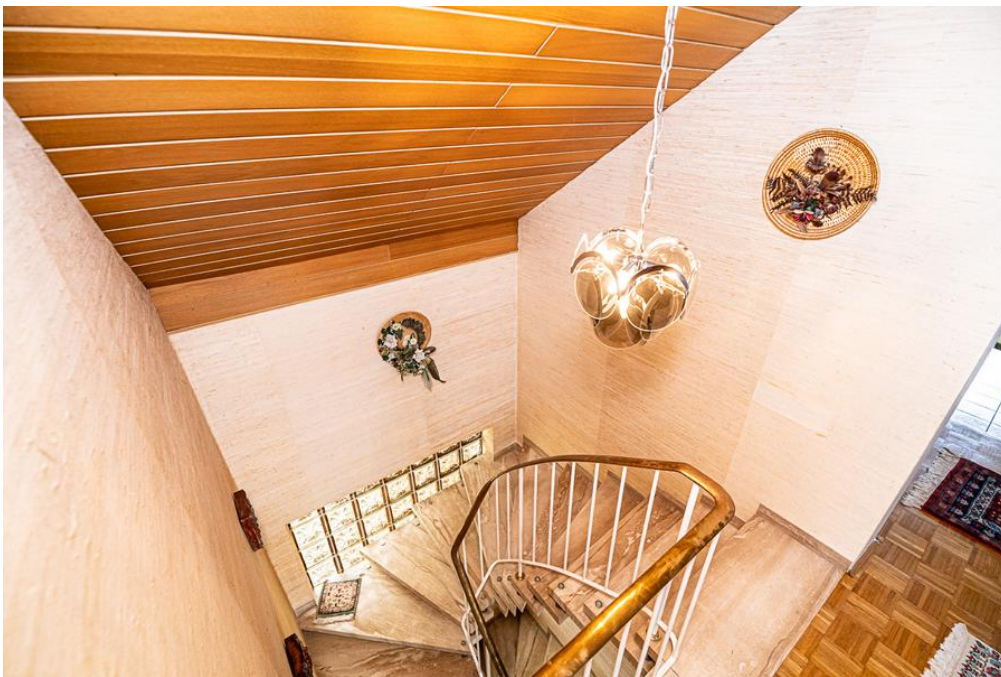
## Die Immobilie





Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Ein erster Eindruck

Dieses nicht alltägliche Objekt wurde 1978 auf einem ca. 2200 m<sup>2</sup> großen Grundstück fertiggestellt und befindet sich in sehr ruhiger Randlage. Das großzügige Wohnhaus mit ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet viel Platz auf drei Ebenen, wovon sowohl das Erdgeschoss und auch das Dachgeschoss zu einer abgeschlossenen Wohnung umgebaut worden sind. In die lichtdurchfluteten Räume, welche ein besonderes Wohnflair vermitteln, gelangen sie vom Windfang in die Diele im Erdgeschoss, die z.B. als Essbereich genutzt werden kann, und auch den Zugang zum Wintergarten bietet und von welcher links das Gäste-WC, das Bad, ein Kinderzimmer und das Schlafzimmer erreichbar sind. Auf dieser Ebene befindet sich zusätzlich ein großes, gemütliches Wohnzimmer, das Esszimmer und die Küche. Vom großzügigen Wintergarten gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten wo Sie sich ungestört aufhalten können. Über die Treppen von der Diele ausgehend gelangen Sie in das abgeschlossene Dachgeschoss mit 2 Kinderzimmer, einem geräumigen Bad mit Doppelwaschbecken, Wanne und Dusche sowie einem großen Schlafzimmer mit Balkon, das auch noch genügend Platz für ein Büro oder Ankleide bietet. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Abstellraum. Zurück in die Diele im Eingangsbereich gelangen Sie über den Treppenabgang in den Keller mit diversen Lagermöglichkeiten, einem Bereich für die Wäschereinigung und der Heizungsanlage (Ölheizung), einem Gäste-WC und zwei Zimmer, die individuell (Schlafen oder Büro) genutzt werden können. Von hier aus führt eine Tür direkt in den Garten, der über viel Potenzial verfügt. Hier können Sie sich noch nach Lust und Laune austoben. Eine Doppelgarage mit zusätzlicher Lagerfläche gehört ebenfalls zum Objekt. Machen Sie sich im Rahmen einer Besichtigung vor Ort selbst ein Bild von den gegebenen Örtlichkeiten

Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage in Cham (Kothmaißling). 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: - Cham 6km - Bad Kötzting: 18 km - Roding: 14 km (B85) - Straubing: 44km (B20) - Regensburg: 62 km (B85, B16)

Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 123.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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.

Objektnummer: 24201057 - 93413 Cham

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

---

Alrunastraße 9 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)