

Cham

# Hochwertige Penthousewohnung am Rande von Cham

Objektnummer: VY488



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

MIETPREIS: 1.100 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: VY488 - 93413 Cham

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

Objektnummer: VY488 - 93413 Cham

## Auf einen Blick

Objektnummer	VY488	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	2024		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage		

Objektnummer: VY488 - 93413 Cham

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	12.54 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.08.2031	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: VY488 - 93413 Cham

## Die Immobilie



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



Objektnummer: VY488 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: VY488 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: VY488 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: VY488 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: VY488 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: VY488 - 93413 Cham

## Die Immobilie



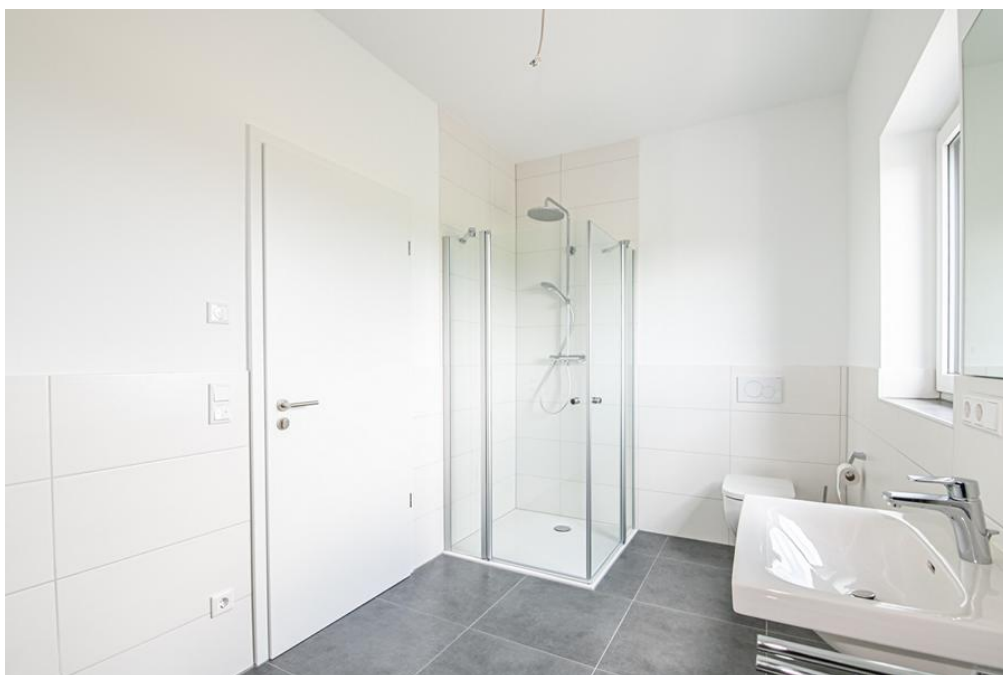
Objektnummer: VY488 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: VY488 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: VY488 - 93413 Cham

## Die Immobilie



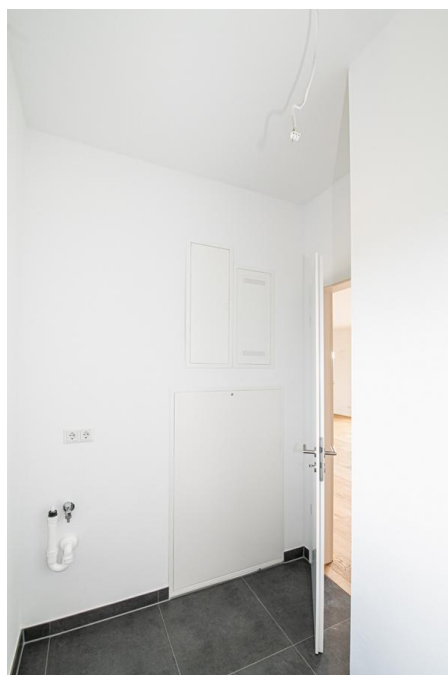
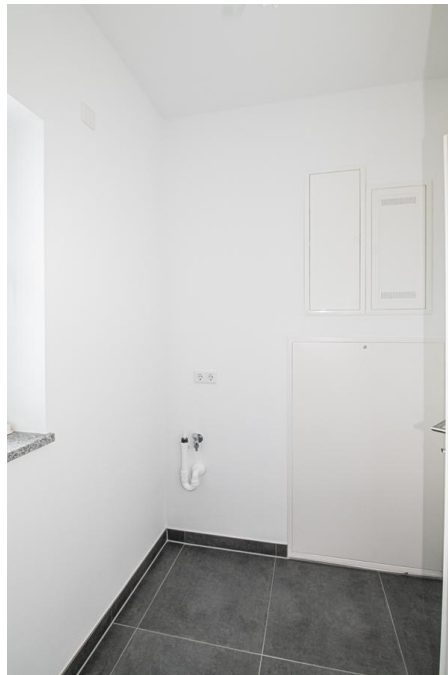
Objektnummer: VY488 - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: VY488 - 93413 Cham

## Die Immobilie





Objektnummer: VY488 - 93413 Cham

## Die Immobilie



**Objektnummer: VY488 - 93413 Cham**

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Wohnung im Dachgeschoss eines erst kürzlich fertiggestellten Hauses besticht durch modernes und komfortables Wohnen auf ca. 89 m<sup>2</sup>. An erster Stelle stehen die Grundsätze der Hochwertigkeit, Stilsicherheit und Modernität. Die Wohnfläche verteilt sich auf 2 Zimmer sowie eine gemütliche Dachterrasse mit Blick ins Grüne. In der Wohnung angekommen erwartet Sie ein geräumiger Flur, der in den offenen Koch-/Wohn-/Essbereich führt. Eine stilvolle moderne Einbauküche ist im Mietpreis bereits inkludiert. Über den Wohn-/Essbereich gelangen Sie in das anliegende Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ins geräumige Schlafzimmer. Einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss finden sie unmittelbar neben der offenen Küche vor. Die großzügig geschnittene Dachterrasse mit 21,56 m<sup>2</sup> lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Zur Immobilie gehört zudem ein großes Kellerabteil sowie ein Fahrradkeller, um zusätzlichen Stauraum zu bieten. Ein Aufzug ermöglicht ein barrierefreies Wohnen. Insgesamt bietet die Wohnung im Dachgeschoss alle Vorzüge eines Neubaus in Kombination mit durchdachter Planung und hochwertiger Ausstattung. Eine Besichtigung lohnt sich in jedem Fall, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

Objektnummer: VY488 - 93413 Cham

## Ausstattung und Details

- überdurchschnittliche Raumhöhen sowie 2,10 m hohe Türen
- dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fenster mit Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung
- stilvolle Badausstattung, barrierefreie Dusche
- elektrische Rollo-/Raffstore-Anlagen
- KfW 55 Standard nach EnEV 2016
- Video-Gegensprechanlage
- großes Kellerabteil
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Fahrradkeller
- Aufzug

**Objektnummer: VY488 - 93413 Cham**

## Alles zum Standort

Cham 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.

**Objektnummer: VY488 - 93413 Cham**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 12.54 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: VY488 - 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)