

Cham / Haidhauser

Ruhig gelegenes Haus mit weiterem Baugrundstück

Objektnummer: 24201093



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 429.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197,9 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.795 m²

Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

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

Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Auf einen Blick

Objektnummer	24201093	Kaufpreis	429.900 EUR
Wohnfläche	ca. 197,9 m ²	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	6	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Badezimmer	2		
Baujahr	1971		
Stellplatz	3 x Garage		

Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Auf einen Blick: Energiedaten

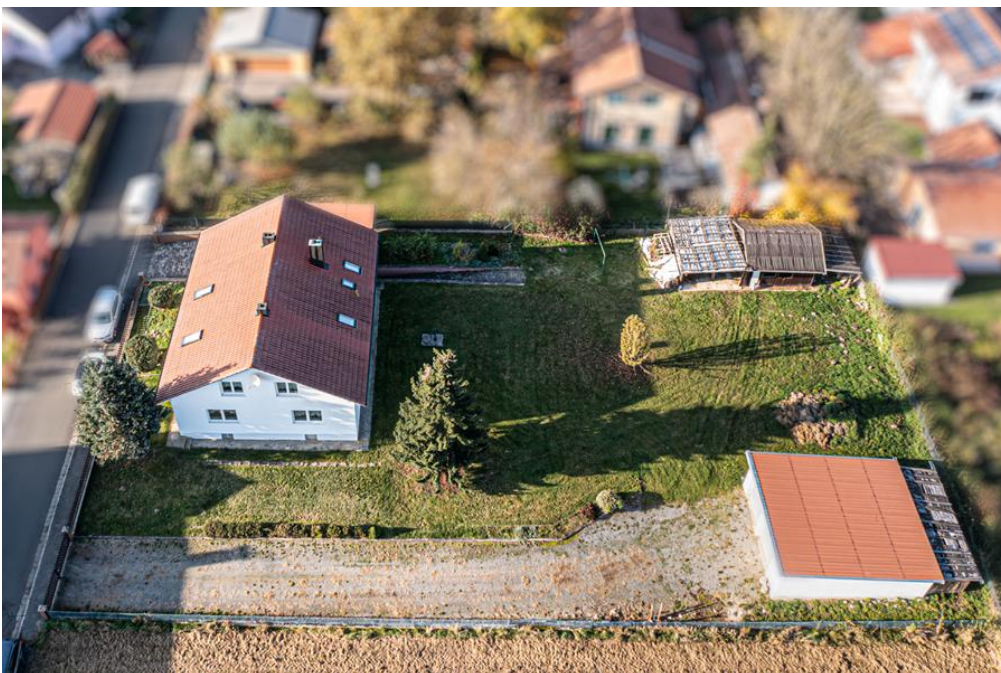
Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	103.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	14.11.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Die Immobilie



Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Die Immobilie



Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Die Immobilie



Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Die Immobilie



Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Die Immobilie



Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Die Immobilie



Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Die Immobilie



Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Die Immobilie



Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Die Immobilie



Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Die Immobilie



Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Die Immobilie



Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Die Immobilie



Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Die Immobilie



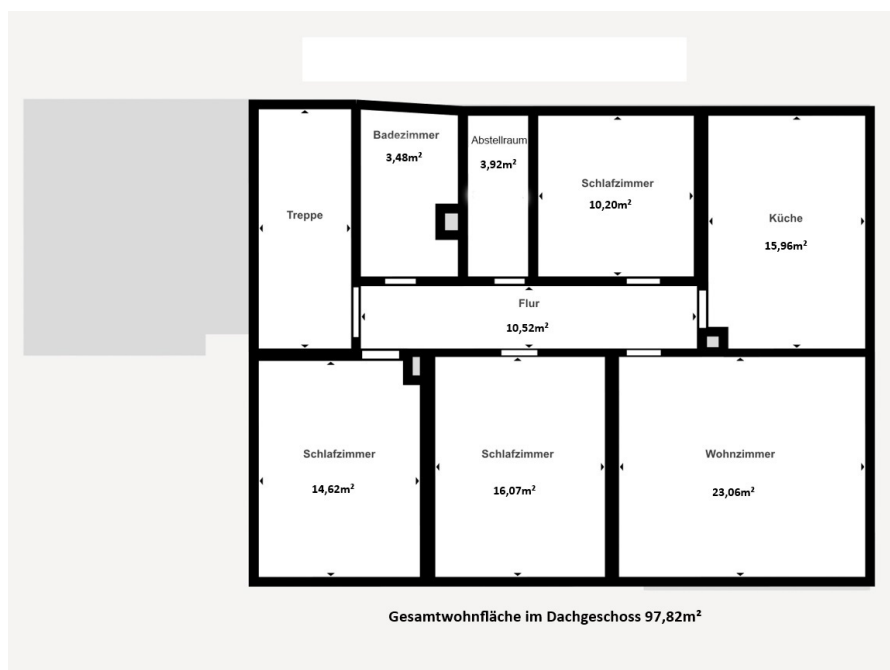
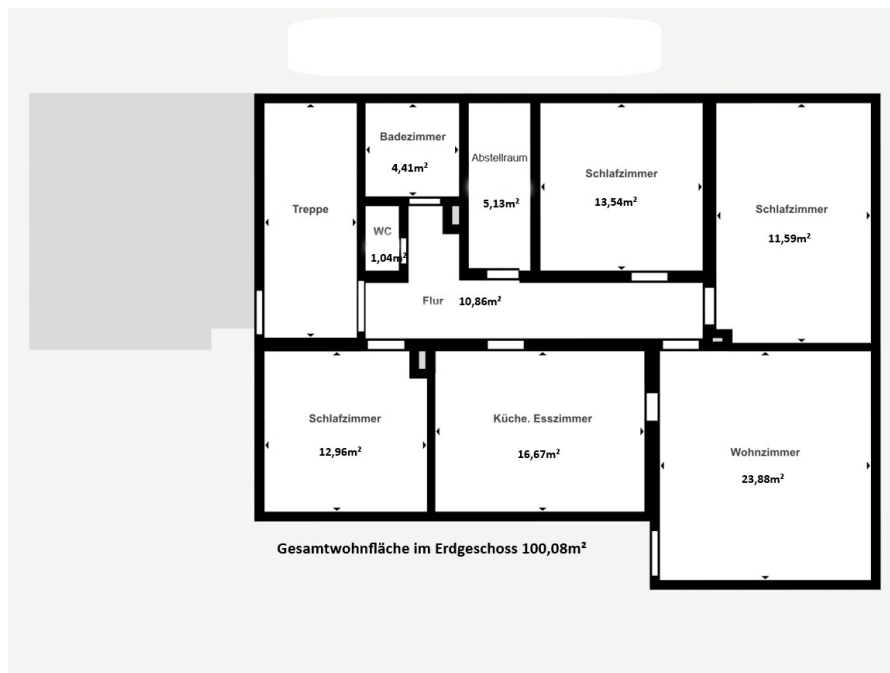
Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Die Immobilie



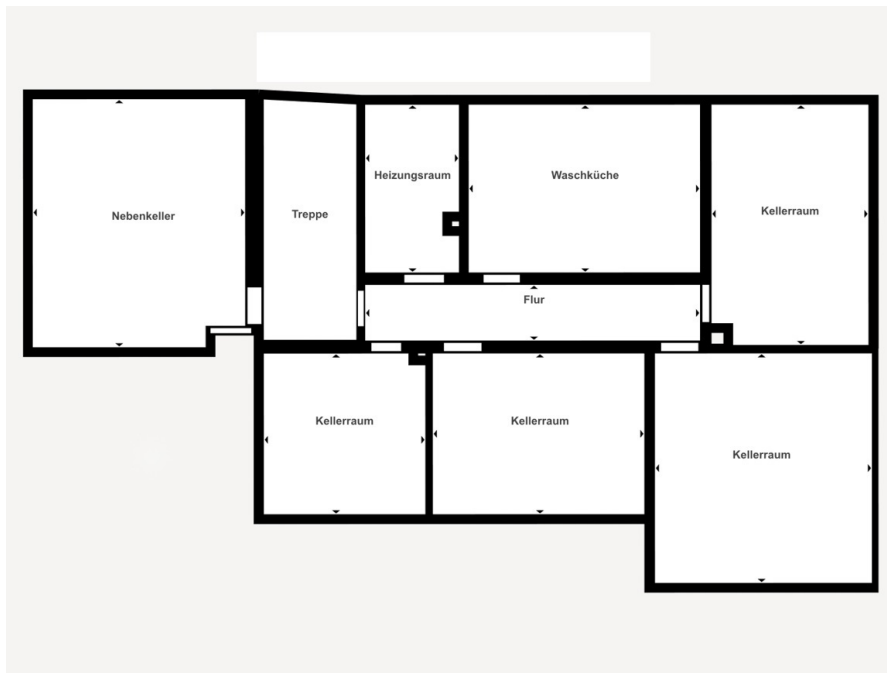
Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Die Immobilie



Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Die Immobilie



Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus mit ca. 198 m² Wohnfläche, erbaut im Jahr 1971, das sich in einem guten Zustand präsentiert. Mit insgesamt acht Zimmern, darunter sechs Schlafzimmer, bietet die Immobilie viel Raum für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und ist ideal für größere Familien oder als Mehrgenerationenhaus geeignet. Das Haus ist mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet, die eine wohlige Wärme im gesamten Gebäude gewährleistet. Die zwei Badezimmer sind praktisch auf die beiden Wohneinheiten verteilt, um den Nutzkomfort für alle Bewohner optimal zu gestalten. Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss sind jeweils eigenständige Wohneinheiten vorhanden, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Jedes Stockwerk beherbergt eine eigene Küche und einen gemütlichen Wohnbereich. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet somit ausreichend Stauraum. Weitere Vorteile der Immobilie sind drei geräumige Garagen, die genügend Platz für Fahrzeuge bieten. Ein zusätzlicher Schuppen wertet die Lagermöglichkeiten weiter auf und kann ideal für Gartengeräte oder als Holzlager genutzt werden. Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück, das auch noch Platz für ein weiteres Haus beinhaltet. Neben der Terrasse bietet auch der gepflegte Garten genügend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien. Der Garten lädt zur Gestaltung nach eigenen Vorstellungen ein und bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit. Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit gutem Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Familien und Pendler macht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Ausstattung und Details

- Gäste-WC
- Schuppen
- 3 Garagen
- großer Garten
- voll unterkellert

Das Grundstück bietet ausreichend Platz für ein weiteres Haus. (zweites Baugrundstück)

Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

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: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 103.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

Alrunastraße 9 Cham
E-Mail: cham@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com