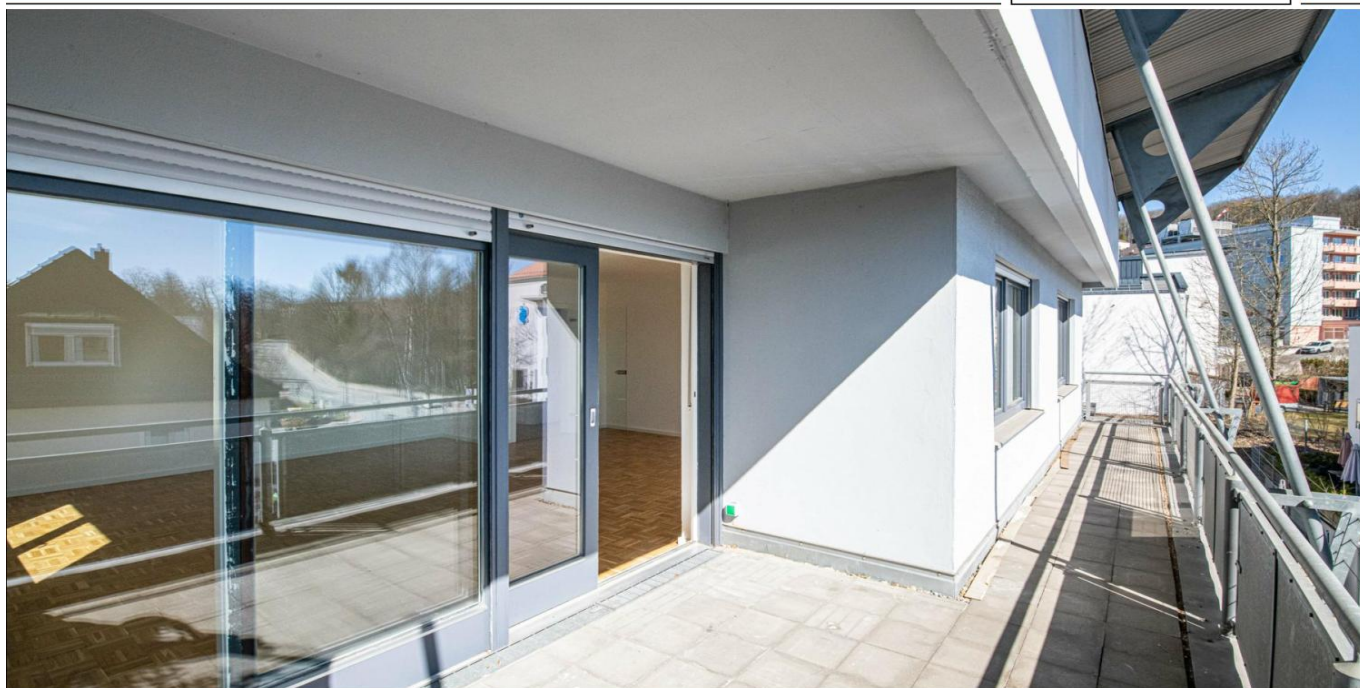


Cham

# Großzügige Wohnung in sehr zentraler Lage mit Ausblick in Cham West

Número de propiedad: 25201028



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

PRECIO DEL ALQUILER: 1.250 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

## De un vistazo

Número de propiedad	25201028
Superficie habitable	ca. 150 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio del alquiler	1.250 EUR
Costes adicionales	390 EUR
Piso	Piso
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	103.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.05.2025	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

## La propiedad



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



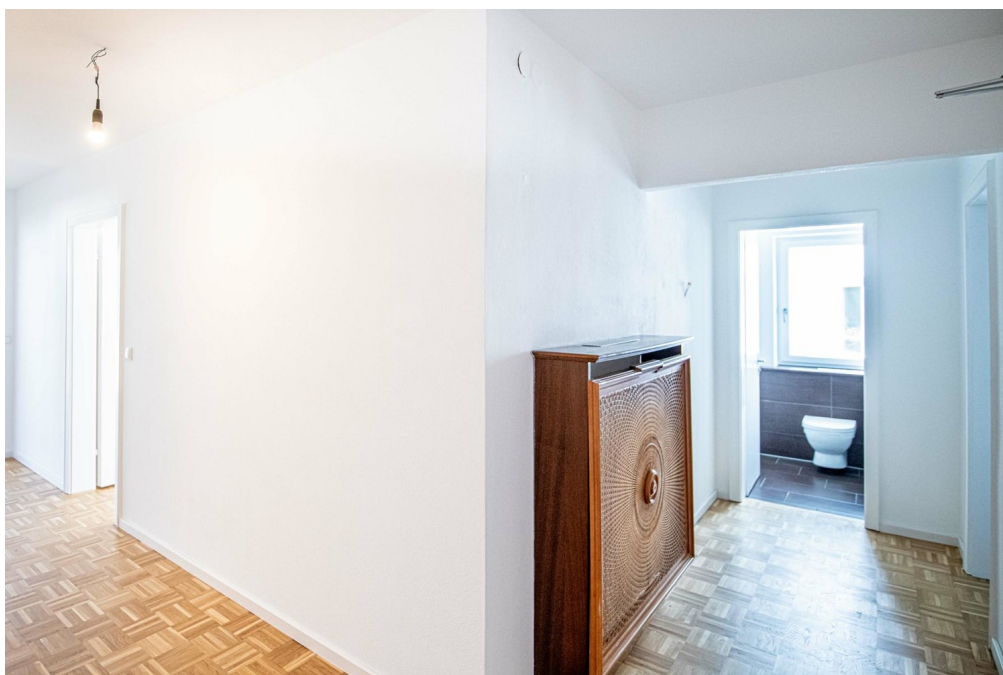
Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

## La propiedad





Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

## La propiedad



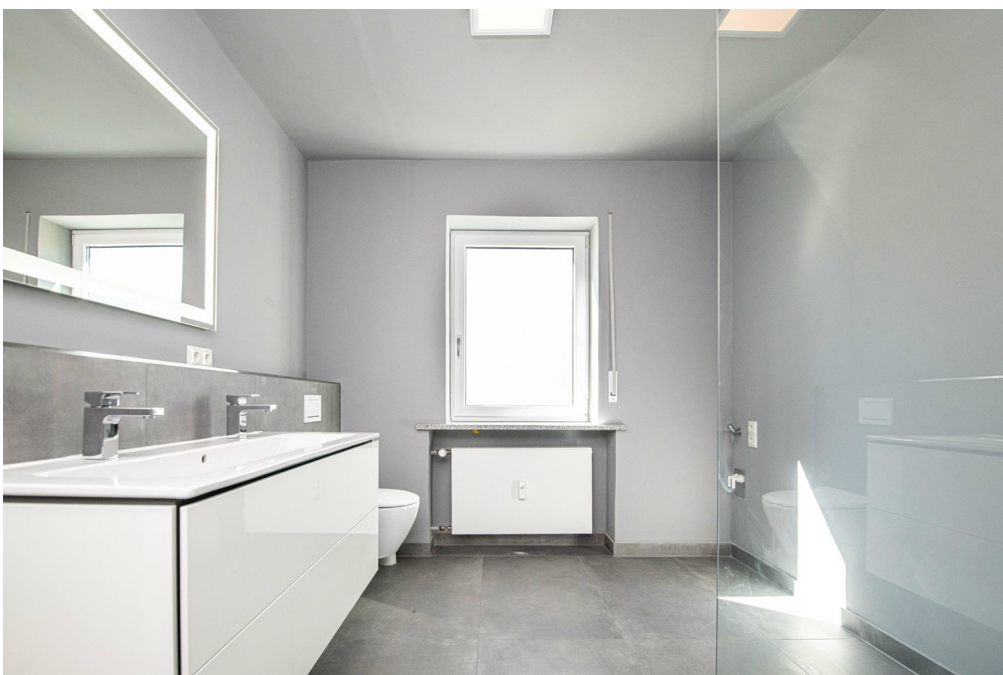
Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

## La propiedad



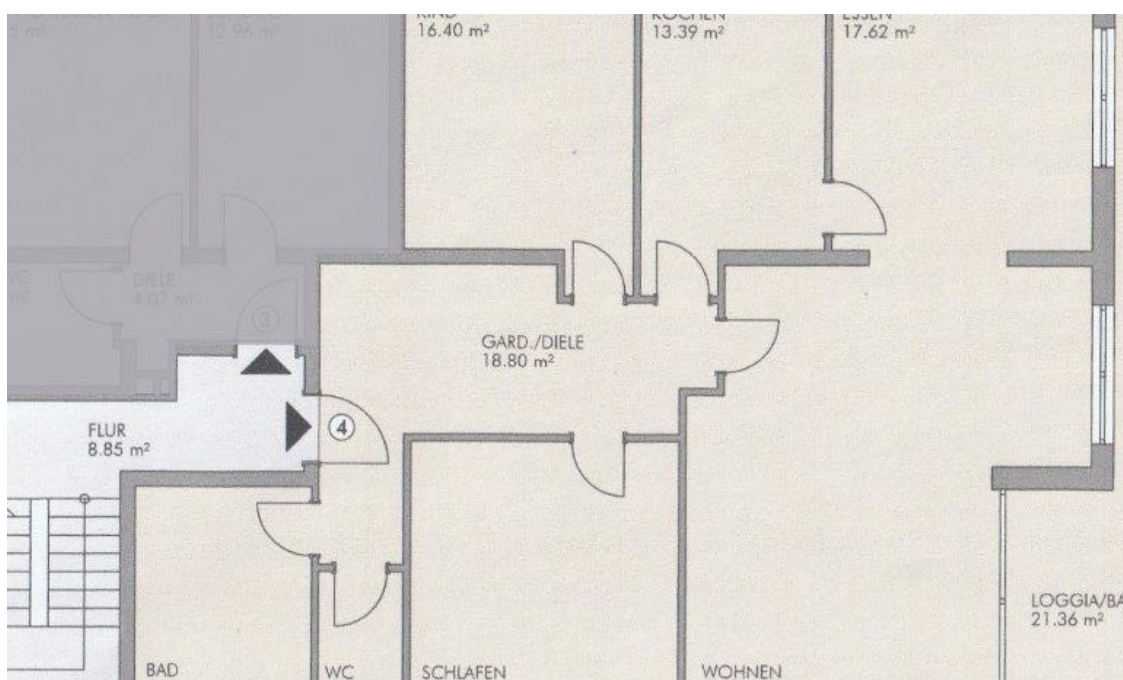
Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

## La propiedad



Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

## La propiedad





Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

## Una primera impresión

Diese gepflegte Wohnung im 2. Obergeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und ist ideal für Paare oder kleine Familien. Die Immobilie umfasst insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer, und befindet sich in einem guten Zustand. Die letzte Modernisierung wurde im Jahr 2024 abgeschlossen. Die Wohnung profitiert von einer gehobenen Ausstattungsqualität, die sich in jedem Raum widerspiegelt. Beim Betreten der Wohnung begrüßt Sie eine großzügige Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und zu allen anderen Räumen der Wohnung führt. Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen und Verweilen. Angrenzend dazu befindet sich ein großzügiger Südbalkon mit Loggia, der viel Sonnenlicht einfängt und den Freiluftliebhabern eine perfekte Gelegenheit bietet, die frische Luft zu genießen. Die Wohnung verfügt über eine Küche, die mit dem angrenzenden Esszimmer verbunden ist – ideal für gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Das Hauptschlafzimmer ist großzügig geschnitten, wodurch sich das zweite Schlafzimmer hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Das hochwertige Badezimmer ist mit einer ebenerdigen großen Walk In Dusche ausgestattet und sorgt für einen modernen Komfort mit viel Tageslicht. Zusätzlich gibt es ein praktisches Gäste-WC, welches den Alltagskomfort erweitert. Die Wohnung wird durch eine effiziente Zentralheizung beheizt, die für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung der Wohnung machen sie zu einem attraktiven Wohnraum, der keine Wünsche offenlässt. Das Mieten eines Außenstellplatzes ist durch 50,- Euro Mehrpreis möglich. Diese Immobilie ist ideal gelegen und bietet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Ein zusätzliches Kellerabteil bietet weiteren Stauraum und rundet das Angebot dieser ansprechenden Wohnung ab. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

## Detalles de los servicios

- Perfekte Lage nur 5 Minuten zum Bahnhof und zur Sana Klinik
- Küche mit angrenzendem Esszimmer
- großzügiger Südbalkon mit Loggia
- Bad mit ebenerdiger Dusche
- Kinderzimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- große Diele
- Gäste-WC

**Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2025. Endenergiebedarf beträgt 103.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número de propiedad: 25201028 - 93413 Cham

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)