

Cham / Haidhauser

Ruhig gelegenes Haus mit weiterem Baugrundstück

????????? ??????????: 24201093



www.von-poll.com

???? ??????: 429.900 EUR • ??????????: ca. 197,9 m² • ?????????: 8 • ?????? ????: 1.795 m²

???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

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

???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

?? ??? ??????

???????? ??????????	24201093	????? ???????	429.900 EUR
????????????	ca. 197,9 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	8		
????????????? ???	6		
????????????		?????????	????????
????????????	2	??????????????	
????? ??????????????	1971	?????????	?????????, WC ??????????????
?????? ??????????????	3 x ???????		

???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

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

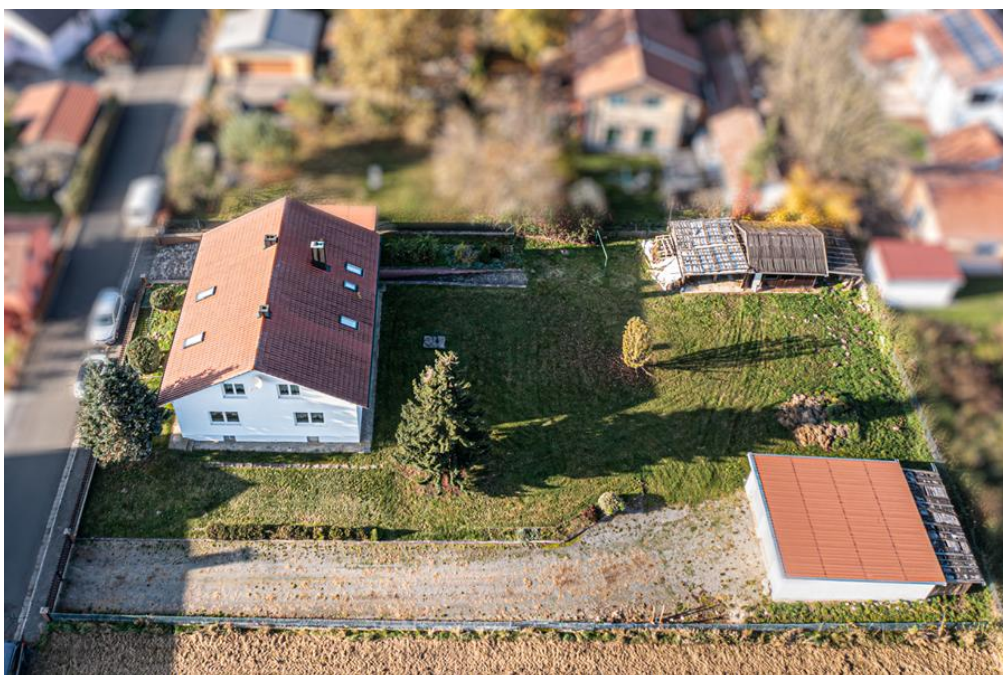
?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ?????????????	103.10 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.11.2034	????????????? ???????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2017

???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

?? ?????????



www.von-poll.com



???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

?? ????????



???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

?? ?????????



???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

?? ?????????



???????? ?????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

?? ????????



???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

?? ?????????



???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

?? ?????????



???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

?? ?????????



???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

?? ?????????



???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

?? ?????????



???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

?? ?????????



???????? ?????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

?? ????????



???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

?? ?????????



???????? ?????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

?? ????????



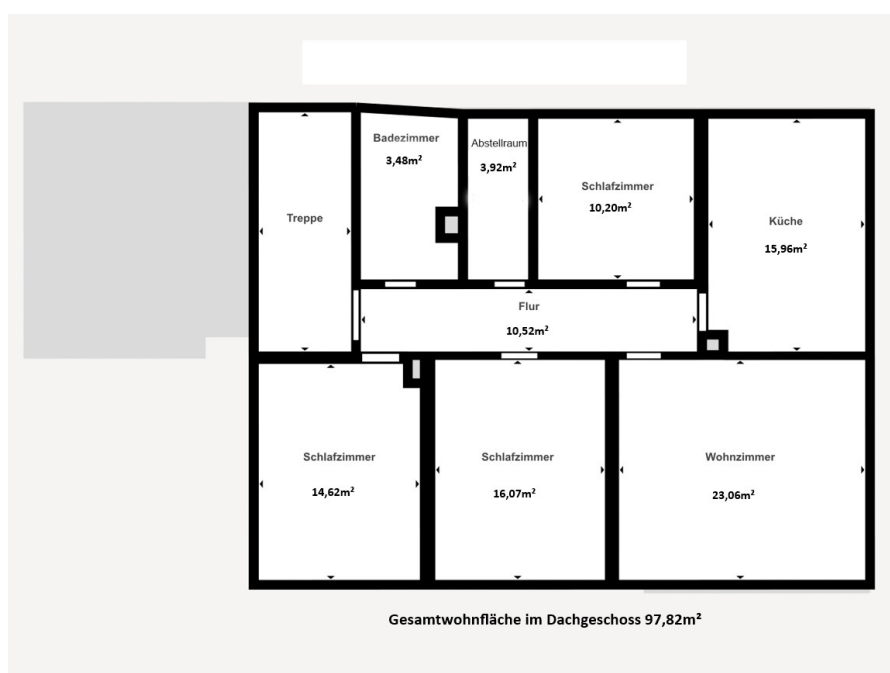
???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

?? ????????



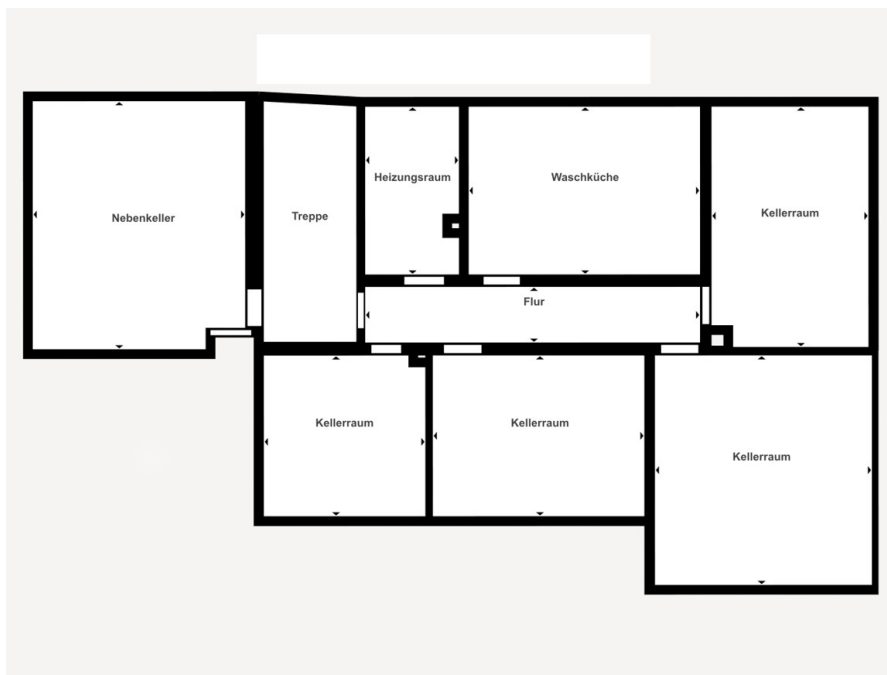
???????? ??: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

?? ????????



???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

?? ?????????



???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

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

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.

???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

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

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

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

???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

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

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.

???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

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

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.

???????? ??????????: 24201093 - 93413 Cham / Haidhauser

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

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

Mario Aschenbrenner

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com