

Cham

# Neubau! Hochwertiges Appartement in zentraler Lage

Objektnummer: 24201041App.70G

## Beispielbild



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

KAUFPREIS: 156.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 32,61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24201041App.7OG - 93413 Cham

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

Objektnummer: 24201041App.7OG - 93413 Cham

## Auf einen Blick

Objektnummer	24201041App.7OG	Kaufpreis	156.500 EUR
Wohnfläche	ca. 32,61 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2024		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24201041App.7OG - 93413 Cham

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO	Endenergiebedarf	28.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.04.2034	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24201041App.7OG - 93413 Cham

## Die Immobilie

### Beispielbild



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



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

Objektnummer: 24201041App.7OG - 93413 Cham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201041App.7OG - 93413 Cham

## Ein erster Eindruck

Dieses Wohnhaus mit 12 Apartments wird nach höchsten Energieeffizienzstandards gebaut. Es verfügt über eine PV-Anlage mit Speicher und wird gemäß dem KfW 40+ - Standard errichtet. Baubeginn ist ca. im Mai 2024 des Mehrfamilienhauses, in dem sich die Wohnung befindet. Dadurch haben Käufer die Möglichkeit, ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen bei der Gestaltung der Wohnung einzubringen. Mit einer Wohnfläche von ca. 32,61 m<sup>2</sup> eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Studenten. Die moderne Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung. Die Kunststoffenster sind mit einer 3-fach-Verglasung versehen, was für eine ausgezeichnete Wärmedämmung sorgt. Elektrisch bedienbare Rollläden bieten Komfort und Privatsphäre. Die Ausstattung ist von hoher Qualität und sorgt für ein ansprechendes Design. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung sowie eine bedarfsgerechte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Hochwertige Materialien, darunter Echtholzparkett, Fliesen nach Wahl in den Bädern und moderne Sanitärausstattung gehören zur Ausstattung. Die Außenanlagen werden ansprechend gestaltet, unter anderem mit Balkonen aus Stahlbeton, Edelstahl und Glas, Gabionenmauern und verschiedenen Materialien für Terrassen. Grünflächen und Pflanzflächen werden liebevoll angelegt. Ein Abstellraum im Dachgeschoss und ein Stellplatz vor dem Haus sind im Kaufpreis enthalten. Die Einhaltung der Energieeinsparverordnung sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes ist gewährleistet. Dadurch wird nicht nur ein angenehmes Raumklima geschaffen, sondern auch die Heizkosten auf ein Minimum reduziert. Die Energieerzeugung erfolgt umweltschonend durch eine Luftwärmepumpe, unterstützt durch eine Solaranlage auf dem Dach. Insgesamt zeichnet sich die Immobilie durch ihre moderne Ausstattung, die kompakte Raumaufteilung und die zentrale Lage aus. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Bezahlung erst bei Übergabe und Fertigstellung der Wohnung. Auszug aus den KfW Fördermöglichkeiten: 1. Klimafreundliches Wohngebäude Bis zu 100.000 Euro Kredit zum Zinssatz von 2,47 %

Objektnummer: 24201041App.7OG - 93413 Cham

## Ausstattung und Details

- PV-Anlage mit Speicher
- Stellplatz vor dem Haus
- dezentrale Lüftungsanlage
- Solaranlage für Warmwasser
- Abstellraum im Dachgeschoss
- elektrisch bedienbare Rollläden
- hochwertige Türen und Treppen
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung

Auszug aus den KFW Fördermöglichkeiten:

1. Klimafreundliches Wohngebäude

Bis zu 100.000 Euro Kredit zum Zinssatz von 2,47 %

Objektnummer: 24201041App.7OG - 93413 Cham

## Alles zum Standort

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: - Bad Kötzing: 18 km - Roding: 14 km (B85) - Straubing: 44km (B20) - Regensburg: 62 km (B85, B16)

Objektnummer: 24201041App.7OG - 93413 Cham

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 28.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24201041App.7OG - 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)