Cham

Neubau! Hochwertiges Appartement in zentraler Lage

??????? ????????: 24201035App.1EG

???? ??????: 156.500 EUR • ?????????: ca. 32,61 m^2 • ???????: 1

??????? ????????: 24201035App.1EG - 93413 Cham

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

??????? ????????: 24201035App.1EG - 93413 Cham

?? ??? ?????

??????? ????????	24201035App.1EG
?????????	ca. 32,61 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	1
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	2025
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	156.500 EUR
?????????	Provisionsfrei
??????? ??????????	??????
??????	????????

??????? ????????: 24201035App.1EG - 93413 Cham

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

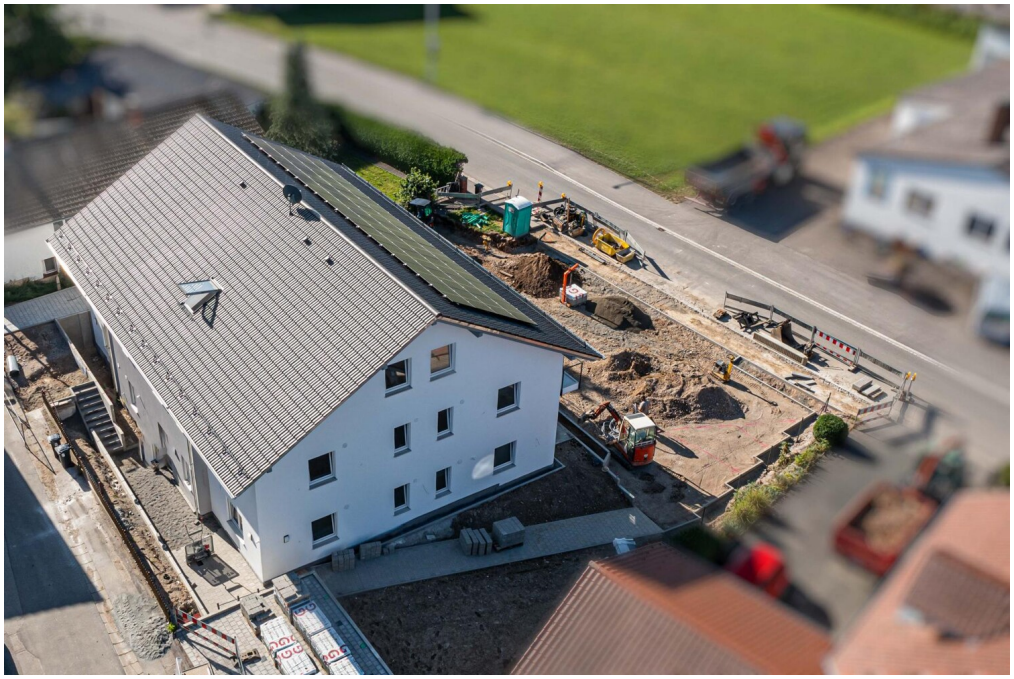
????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????	?????? ?????? ?????????	28.50 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	04.04.2035	????????? ??????????? ????????	A
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2025

??????? ????????: 24201035App.1EG - 93413 Cham

?? ???????

??????? ????????: 24201035App.1EG - 93413 Cham

?? ???????



??????? ????????: 24201035App.1EG - 93413 Cham

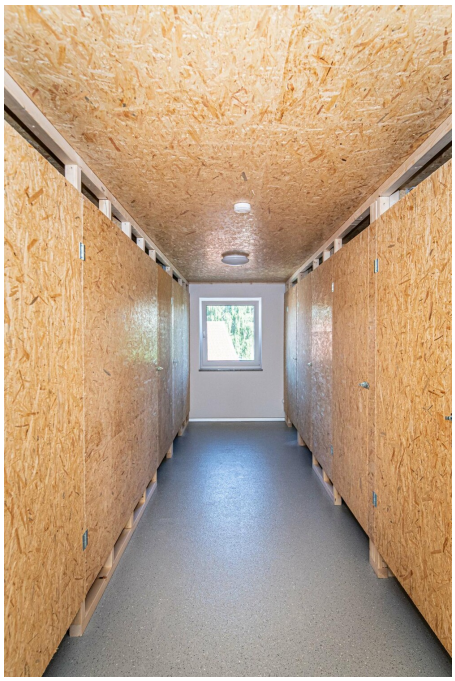
?? ???????

??????? ????????: 24201035App.1EG - 93413 Cham

?? ???????

??????? ????????: 24201035App.1EG - 93413 Cham

?? ???????

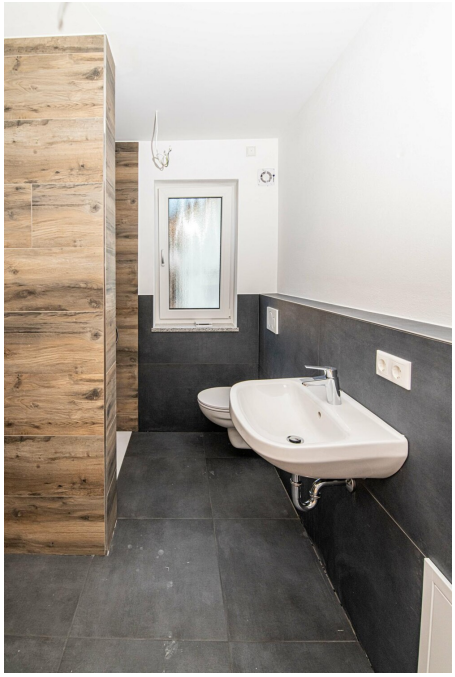


??????? ????????: 24201035App.1EG - 93413 Cham

?? ???????

??????? ????????: 24201035App.1EG - 93413 Cham

?? ???????

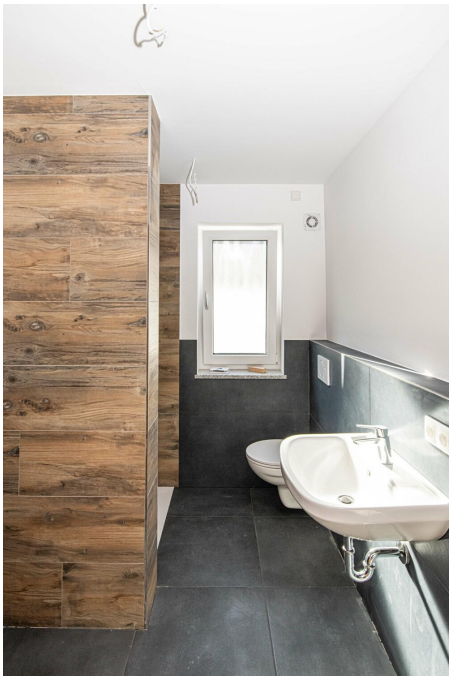


??????? ????????: 24201035App.1EG - 93413 Cham

?? ???????

??????? ????????: 24201035App.1EG - 93413 Cham

?? ???????



??????? ????????: 24201035App.1EG - 93413 Cham

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

Dieses Wohnhaus mit 12 Appartements wird nach höchsten Energieeffizienzstandards gebaut. Es verfügt über eine PV-Anlage mit Speicher und wird gemäß dem KfW 40+ - Standard errichtet.
Baubeginn war im März 2025 des Mehrfamilienhauses, in dem sich die Wohnung befindet.
Mit einer Wohnfläche von ca. 32,61 m² eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Studenten.
Die moderne Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung. Die Kunststofffenster 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.

??????? ????????: 24201035App.1EG - 93413 Cham

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

Bilder dienen als Beispiel von schon einem bestehenden Haus, hier können die Wohnungen besichtigt werden.

- 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

??????? ????????: 24201035App.1EG - 93413 Cham

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

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

??????? ????????: 24201035App.1EG - 93413 Cham

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 28.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

??????? ????????: 24201035App.1EG - 93413 Cham

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

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

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com