

Cham

Charmantes Stadthaus in begehrter Lage als Sanierungsobjekt

CODE DU BIEN: 25201062www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 187 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 399 m²

CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25201062
Surface habitable	ca. 187 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	1
Année de construction	1956

Prix d'achat	199.000 EUR
Type de bien	Maison urbaine
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	30.07.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	211.10 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

La propriété



CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

Une première impression

Zum Verkauf steht ein geräumiges Stadthaus aus dem Jahr 1956, das den architektonischen Stil der 50er Jahre verkörpert und eine Gesamt-Wohnfläche von circa 187 m² (hiervon entfallen rd. 144 m² auf die Hauptwohnung sowie 43 m² auf die Einliegerwohnung) bietet. Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von etwa 399 m² und ist stark sanierungsbedürftig. Diese Eigenschaft bietet potenziellen Käufern eine hervorragende Gelegenheit, die Immobilie nach ihren individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen. Im Erdgeschoss befindet sich neben der Küche mit Speis der großzügige Wohn-/Essbereich, ein separates Zimmer und ein Gäste-WC. Vier zusätzliche Zimmer befinden sich im Obergeschoss, die sich ideal als Schlafzimmer oder Home-Office-Flächen nutzen lassen. Mit insgesamt sechs Zimmern, einem Gäste-WC und einem Badezimmer bieten das Erd- und Obergeschoss ausreichend Platz für eine große Familie oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Eine besondere Eigenschaft dieses Stadthauses ist die separate Einliegerwohnung im Untergeschoss. Diese Einheit verfügt über zwei Zimmer und eine Toilette und hat einen eigenen Zugang über den Garten, was sie ideal für Gäste oder als eigenes Büro prädestiniert. Die Heizung und zwei weitere Lagerräume befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt durch eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2001. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als einfach zu bewerten. Käufer haben die Möglichkeit, es nach modernen Standards zu renovieren und eigene bauliche Änderungen und Modernisierungen durchzuführen, um ihren Wohntraum zu realisieren.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage des Hauses ist äußerst attraktiv. Die Immobilie ist sowohl für Familien als auch für berufstätige Personen interessant, da Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere infrastrukturelle Einrichtungen in der näheren Umgebung gut erreichbar sind.

Interessenten, die eine sanierungsbedürftige Immobilie mit Potenzial in guter Lage suchen, werden hier fündig.

CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

Détails des commodités

- Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2001
- Wohnen auf 2 Ebenen
- separate Einliegerwohnung im Untergeschoss

CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

Tout sur l'emplacement

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)

CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 211.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

CODE DU BIEN: 25201062 - 93413 Cham

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com