

Cham

# Hochwertige Penthousewohnung am Rande von Cham

CODICE OGGETTO: VY488



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

PREZZO D'AFFITTO: 1.100 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	VY488
Superficie netta	ca. 89 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato

Appartamento	Attico
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	12.54 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.08.2031	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham

## La proprietà





CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham

## La proprietà





CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham

## La proprietà



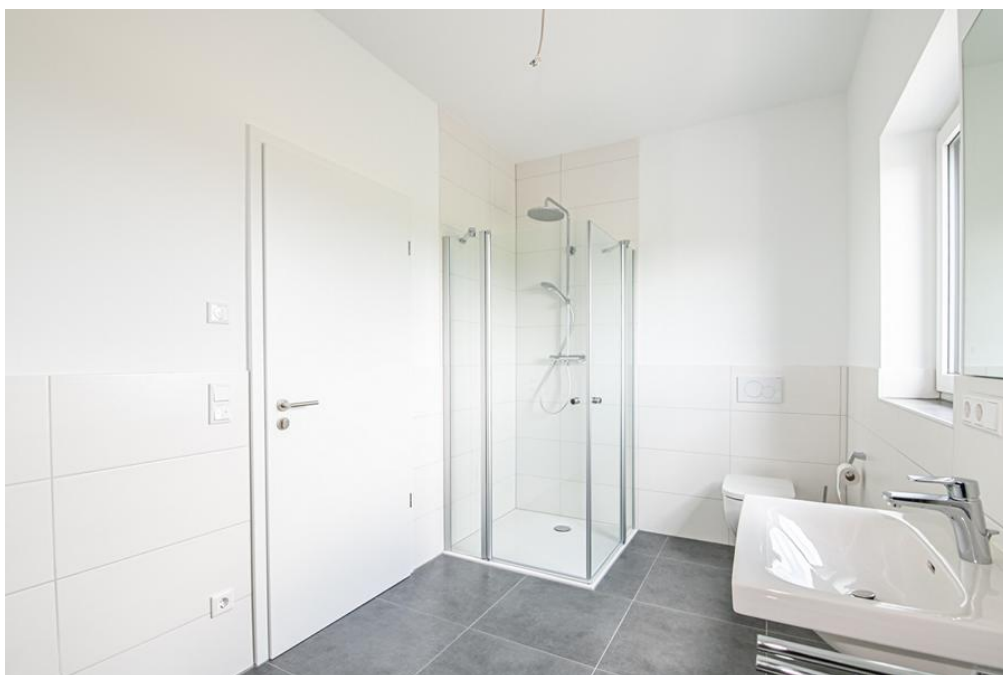
CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham

## La proprietà





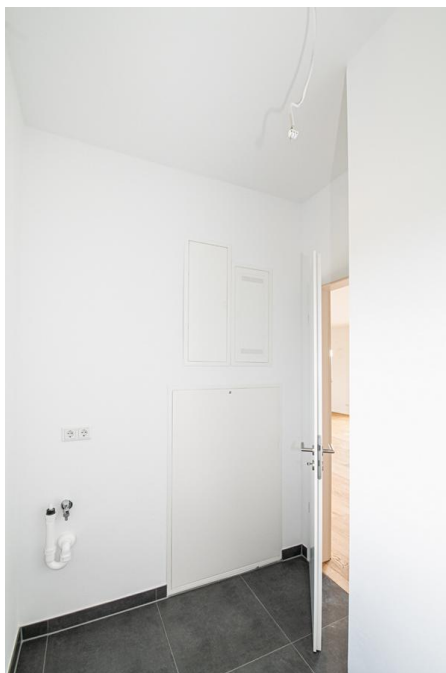
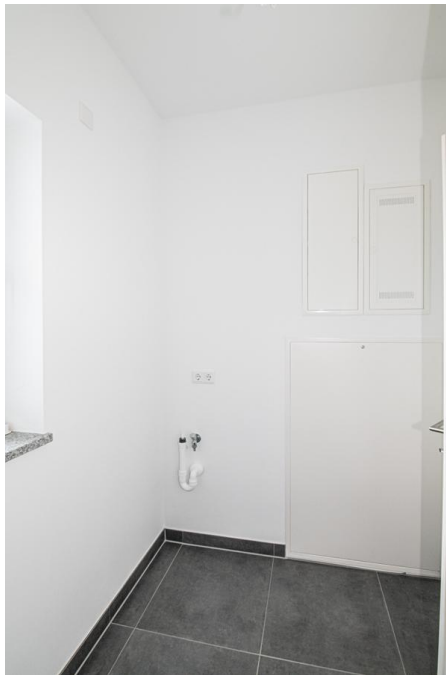
CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham

## La proprietà



CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham**

## Una prima impressione

Die hier angebotene Wohnung im Dachgeschoss eines erst kürzlich fertiggestellten Hauses besticht durch modernes und komfortables Wohnen auf ca. 89 m<sup>2</sup>. An erster Stelle stehen die Grundsätze der Hochwertigkeit, Stilsicherheit und Modernität. Die Wohnfläche verteilt sich auf 2 Zimmer sowie eine gemütliche Dachterrasse mit Blick ins Grüne. In der Wohnung angekommen erwartet Sie ein geräumiger Flur, der in den offenen Koch-/Wohn-/Essbereich führt. Eine stilvolle moderne Einbauküche ist im Mietpreis bereits inkludiert. Über den Wohn-/Essbereich gelangen Sie in das anliegende Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ins geräumige Schlafzimmer. Einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss finden sie unmittelbar neben der offenen Küche vor. Die großzügig geschnittene Dachterrasse mit 21,56 m<sup>2</sup> lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Zur Immobilie gehört zudem ein großes Kellerabteil sowie ein Fahrradkeller, um zusätzlichen Stauraum zu bieten. Ein Aufzug ermöglicht ein barrierefreies Wohnen. Insgesamt bietet die Wohnung im Dachgeschoss alle Vorzüge eines Neubaus in Kombination mit durchdachter Planung und hochwertiger Ausstattung. Eine Besichtigung lohnt sich in jedem Fall, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham**

## Dettagli dei servizi

- überdurchschnittliche Raumhöhen sowie 2,10 m hohe Türen
- dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fenster mit Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung
- stilvolle Badausstattung, barrierefreie Dusche
- elektrische Rollo-/Raffstore-Anlagen
- KfW 55 Standard nach EnEV 2016
- Video-Gegensprechanlage
- großes Kellerabteil
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Fahrradkeller
- Aufzug

**CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 12.54 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODICE OGGETTO: VY488 - 93413 Cham

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)