

Cham / Windischberggerdorf

Freiraum und Vielfalt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garten

VP azonosító: 25201069



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 349.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 179 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.520 m²

VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergendorf

Áttekintés

VP azonosító	25201069
Hasznos lakótér	ca. 179 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1978
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	349.900 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 49 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischberggerdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.08.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	135.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Az ingatlan



www.von-poll.com



VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Az ingatlan



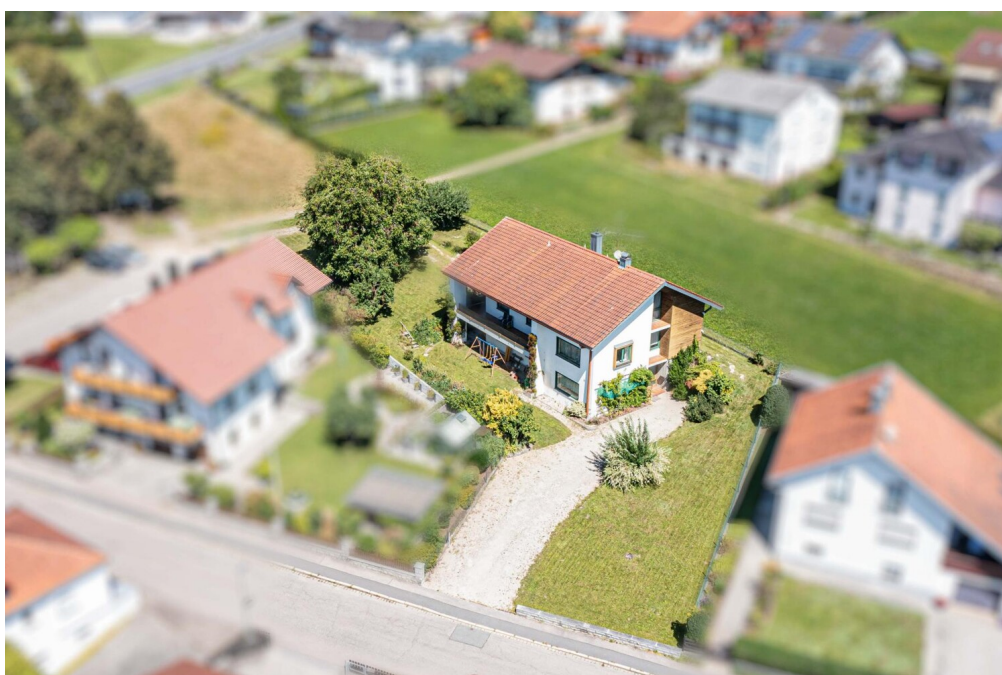
VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischberggerdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischberggerdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischberggerdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Az ingatlan



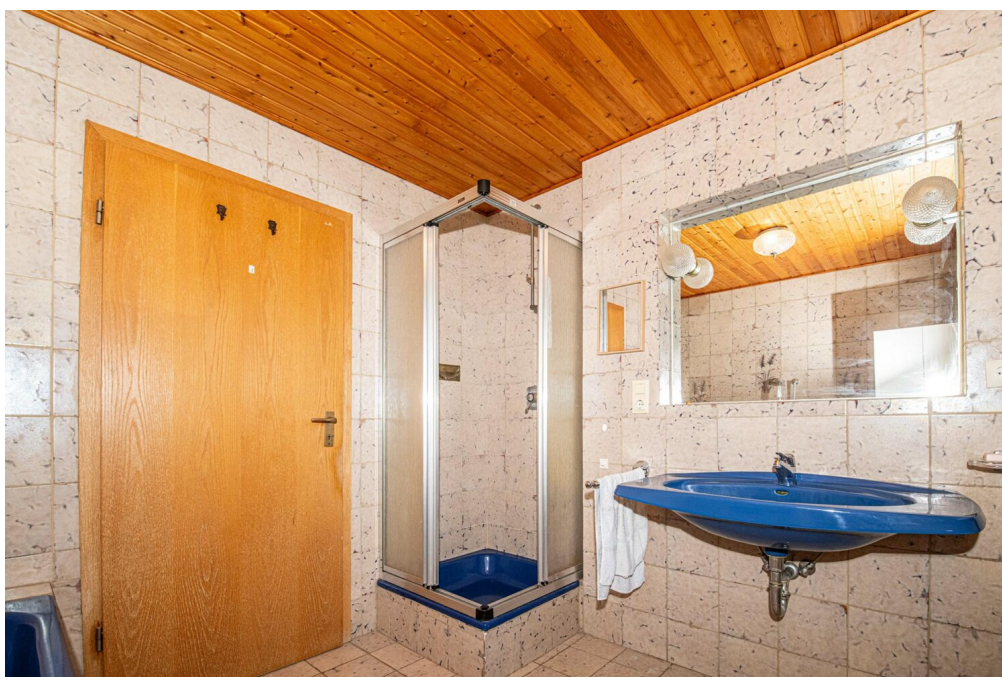
VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischberggerdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischberggerdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Az ingatlan



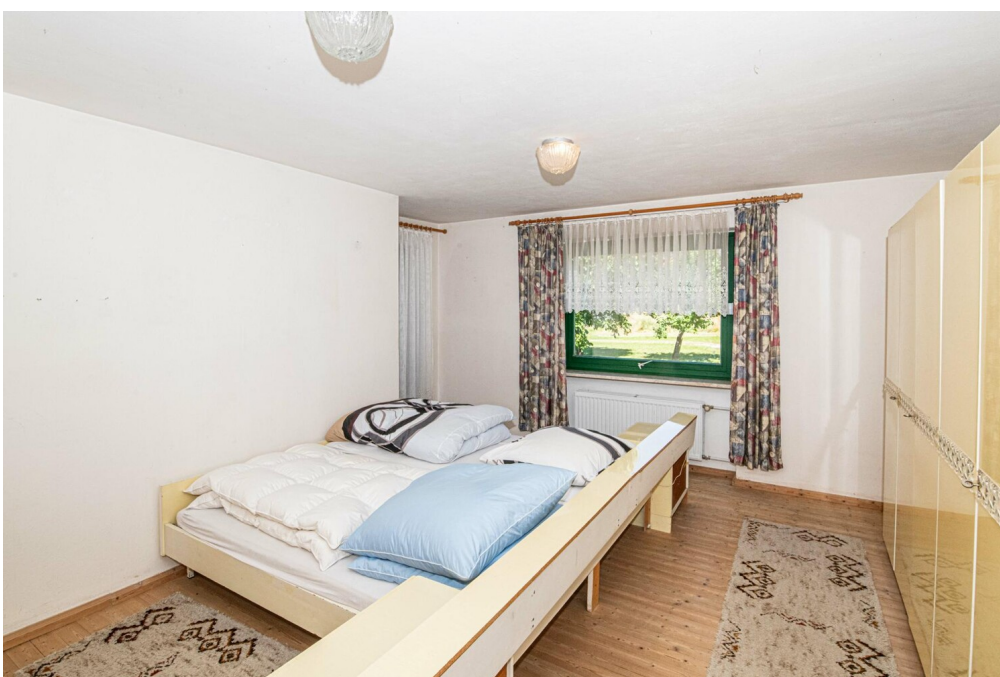
VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischberggerdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Az ingatlan



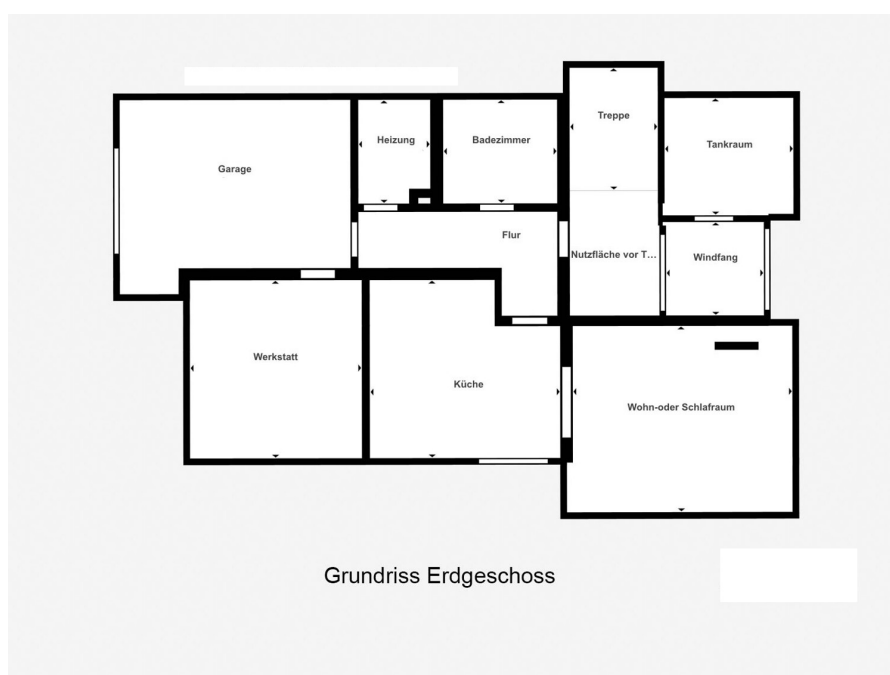
VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischberggerdorf

Az ingatlan

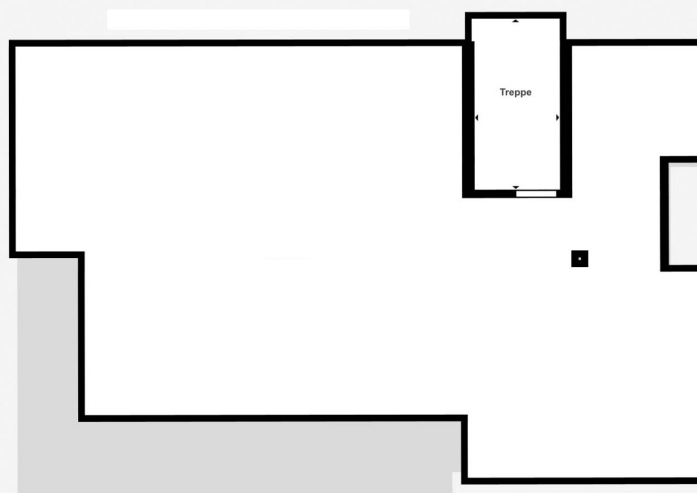


VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Az ingatlan



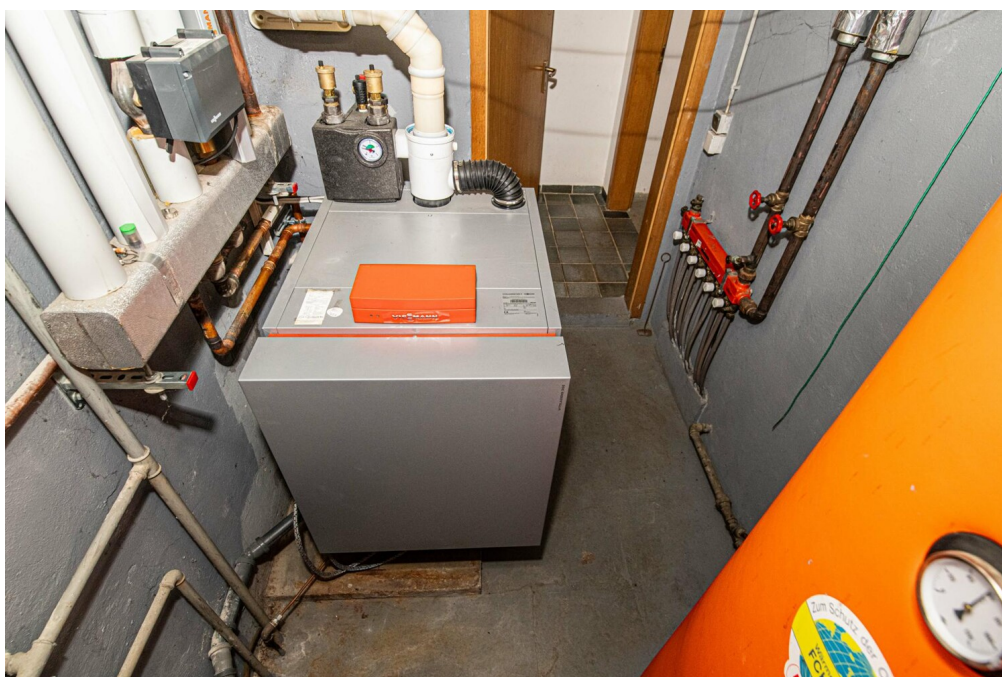
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergendorf

Az elso benyomás

Willkommen zu diesem Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1978 – eine Immobilie, die durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.520 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 179 m², verteilt auf insgesamt sechs Zimmer.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre ruhige Umgebung und die direkte Nähe zu Naturflächen aus. Dennoch sind alle infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel erreichbar. So verbindet diese Immobilie Wohnkomfort mit praktischer Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs.

Das Haus befindet sich in einem guten Zustand. Vier Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder oder Gäste. Die Wohnräume sind durch große Fensterfronten angenehm belichtet und schaffen zu jeder Tageszeit eine angenehme Wohnatmosphäre. Zwei Badezimmer ermöglichen ein komfortables Zusammenleben auch bei größerer Personenanzahl.

Das Herzstück bildet das große Wohnzimmer mit Kaminofen. Der angrenzende Essbereich verbindet auf harmonische Weise das gemeinschaftliche Leben mit privatem Rückzugsraum und bietet den Zugang zum Balkon, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien oder gemütliche Abende mit der Familie eignet. Die Küche hat genügend Platz für moderne Einbauten und verfügt über einen direkten Zugang zu den wesentlichen Versorgungseinrichtungen.

Ein besonderes Highlight stellt die vorhandene Einliegerwohnung dar. Sie verfügt über einen separaten Zugang und eignet sich optimal zur Nutzung als Gästewohnung, Büro oder zur Vermietung – eine flexible Lösung, die ganz auf individuelle Bedürfnisse abgestimmt werden kann.

Die Ausstattung des Hauses entspricht dem Standard der Entstehungszeit, wobei kontinuierliche Instandhaltungen durchgeführt wurden. Besonders hervorzuheben ist die relativ neue Ölheizung, die in Kombination mit der Zentralheizung und einer teilweise installierten Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Heizungsanlage wurde regelmäßig gewartet und befindet sich in einem guten Zustand.

Der großzügige Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Spielfläche für

Kinder, Gemüsegarten oder Raum für entspannte Stunden an der frischen Luft. Eine Garage mit direktem Zugang zum Wohnhaus schützt Ihr Fahrzeug und bietet zusätzlichen Stauraum.

Für weiteren Wohnraum oder individuelle Nutzungsformen steht das ausbaufähige Dachgeschoss bereit. Hier lassen sich nach Ihren Vorstellungen zusätzliche Räume, wie zum Beispiel ein Hobbyzimmer, Arbeitsbereich oder Studio schaffen.

Dieses Einfamilienhaus vereint praktischen Wohnkomfort, eine vielseitige Raumgestaltung und ein großes Grundstück in ruhiger Lage. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Objekt bietet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Rückfragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergendorf

Minden a helyszínról

Windischbergendorf ist ein Stadtteil der Kreisstadt Cham des gleichnamigen Landkreises im Regierungsbezirk Oberpfalz in Ostbayern und liegt etwa 4 km von Cham entfernt.

In der Kreisstadt Cham mit ca. 17.000 Einwohnern finden Sie alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus vor.

In Cham finden Sie unter anderem:

- Schulen (Gymnasium, Mittelschule, Realschule)
- Krankenhaus, Apotheke, Ärzte
- Tankstellen
- Kindergärten
- Supermärkte
- Freibad
- Kino

und vieles mehr!

VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 135.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 25201069 - 93413 Cham / Windischberggerdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com