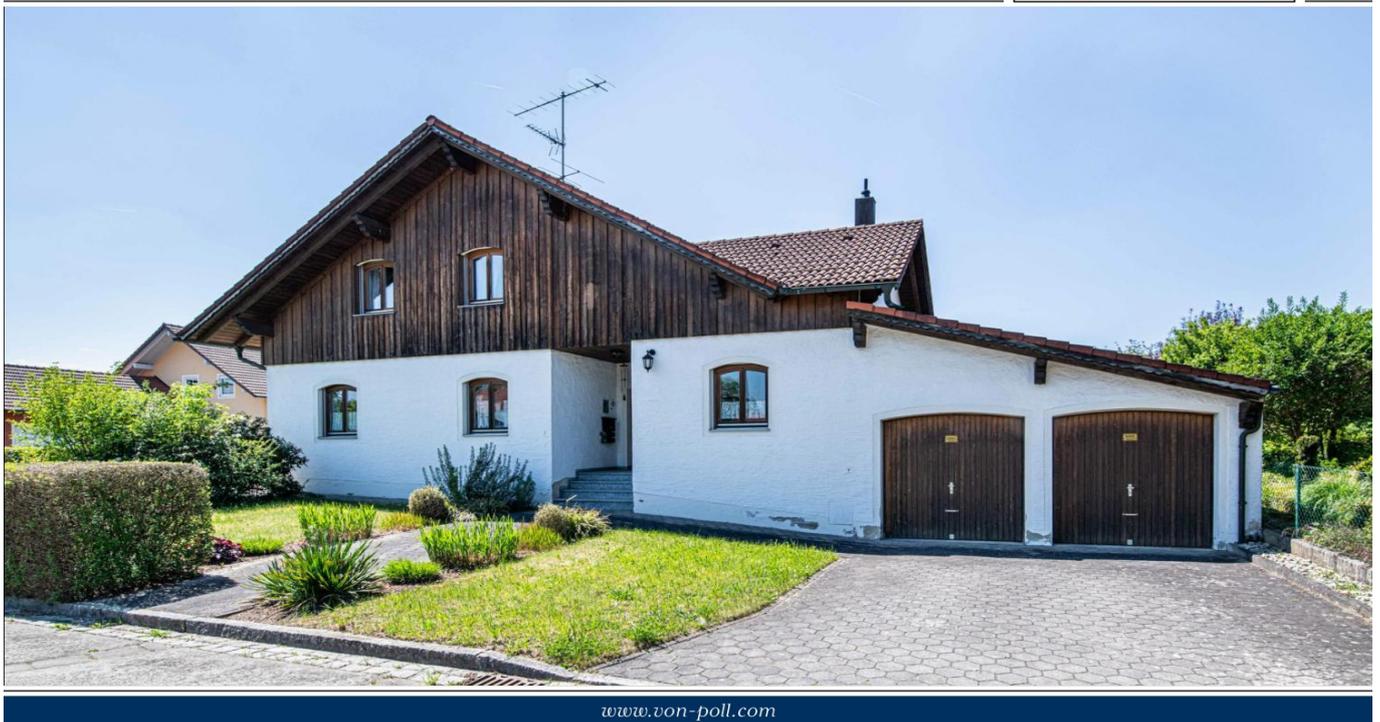


Cham / Janahof

# Einfamilienhaus in zentraler und ruhiger Lage mit viel Potential

**CODICE OGGETTO: 25201037**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 189 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.179 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

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

CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25201037
Superficie netta	ca. 189 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1987
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

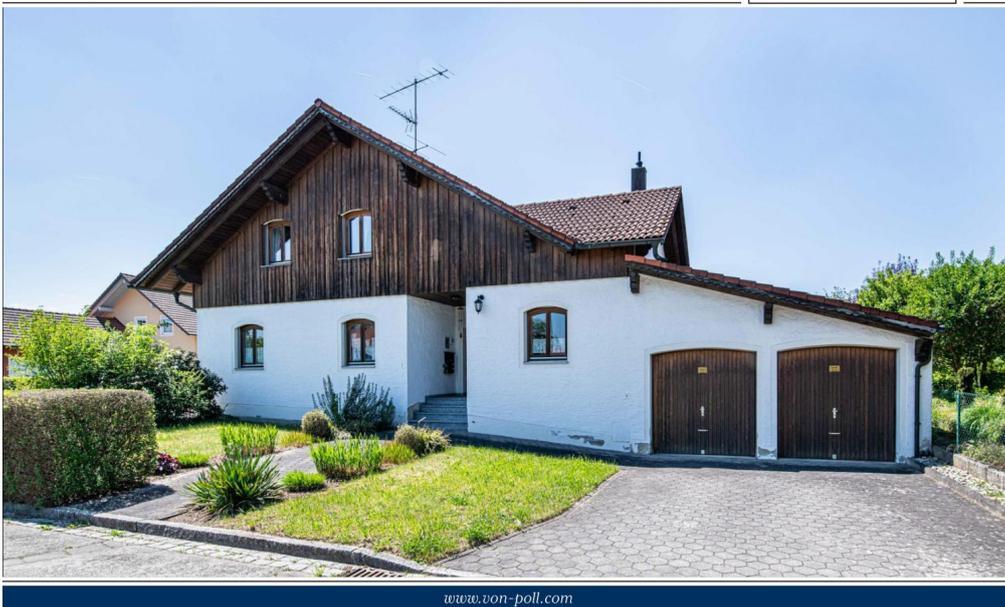
CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.04.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## La proprietà



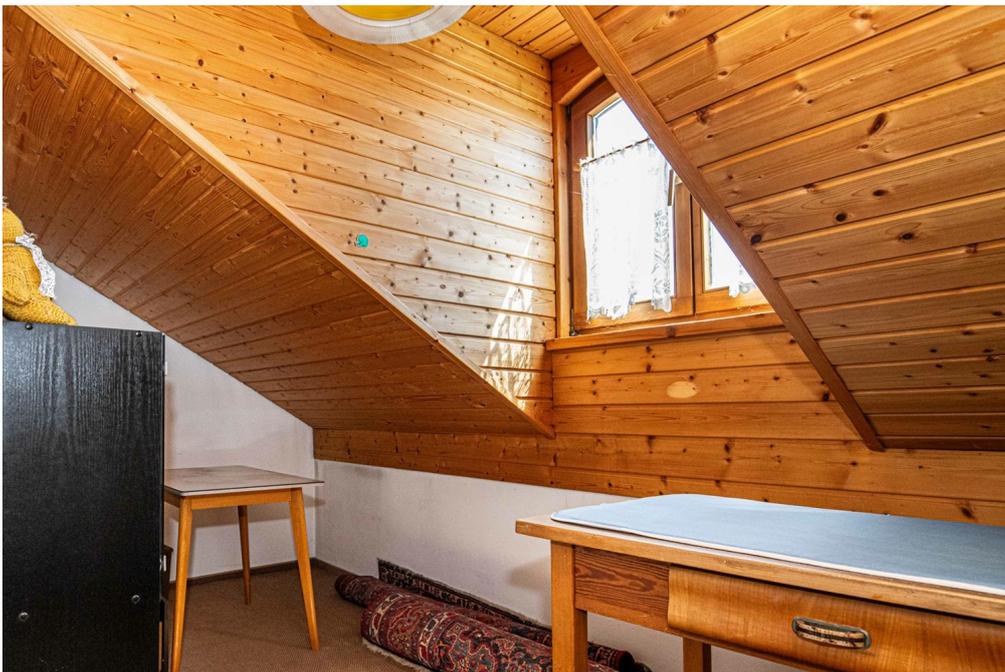
CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 1987 im Stadtteil Janahof erbaut wurde und über eine großzügige Wohnfläche von ca. 189 m<sup>2</sup> verfügt. Die Immobilie erstreckt sich über ein weitläufiges Grundstück von ca. 1.179 m<sup>2</sup> und bietet ein komfortables Zuhause für eine große Familie oder diejenigen, die Arbeiten und Wohnen unter einem Dach vereinen möchten. Das Haus umfasst insgesamt 8 Zimmer, darunter 3 (Schlaf-)Zimmer im OG und 3 (Schlaf-)Zimmer im EG (eines davon sehr gut als Büro nutzbar), ein Bad mit WC, Dusche und Wanne im EG, ein Duschbad mit WC im OG und ein separater Saunabereich mit Dusche und Whirlpool Badewanne im OG. Im Erdgeschoss befindet sich die abgetrennte Küche mit separater Speis und anschließend der Essbereich, der direkt in den Wohnbereich übergeht. Eine integrierte Fußbodenheizung gewährleistet in der gesamten Immobilie ein wohltemperiertes Raumklima. Zusätzlich sorgt ein traditioneller Kachelofen im Wohnbereich für eine behagliche Atmosphäre an kalten Tagen. Diese Kombination aus moderner Heiztechnik und klassischem Kaminkomfort trägt zum wohnlichen Charakter des Hauses bei. Die Raumaufteilung ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, wobei das Angebot, Arbeiten und Wohnen zu kombinieren, eine besonders attraktive Option darstellt. Der gepflegte Garten bietet ausreichend Außenfläche zur Gestaltung nach individuellen Vorlieben und ist mit wenig Aufwand zu unterhalten. Ob als Spielbereich für Kinder oder als Rückzugsort im Freien – hier ist fast alles möglich! Neben der Doppelgarage stehen praktischerweise direkt vor dem Haus fünf öffentliche Parkplätze zur Verfügung, die Bewohnern und Gästen ausreichende Stellflächen in unmittelbarer Nähe bieten. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand; die Ausstattung entspricht einem soliden Wohnstandard der 80er Jahre, der Komfort und Funktionalität in den Vordergrund stellt. Das Haus liegt in einem ruhigen, aber sehr gut angebundenen Wohngebiet, wo alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens schnell und teilweise sogar fußläufig erreichbar sind. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Erholungs- und Freizeitangebote liegen in kurzer Distanz und machen die Lage des Hauses insbesondere für Familien interessant. Ein solches Angebot ist ideal für Käufer, die Wert auf eine großzügige Wohnfläche mit guter Infrastruktur und/oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach legen. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage einen virtuellen 3D-Rundgang zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof**

## Dettagli dei servizi

- Kachelofen
- Fußbodenheizung
- Gas-Zentralheizung 2013 erneuert

**CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof**

## Tutto sulla posizione

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)

**CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 25201037 - 93413 Cham / Janahof

## Partner di contatto

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

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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)