Cham / Vilzing

Neuwertiges Einfamilienhaus mit Kamin, PV-Anlage und Energieeffizienz A+

Objektnummer: 26201050



KAUFPREIS: 789.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153.92 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 692 m^2

Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Auf einen Blick

Objektnummer	26201050
Wohnfläche	ca. 153.92 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	789.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin

Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	01.05.2032
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

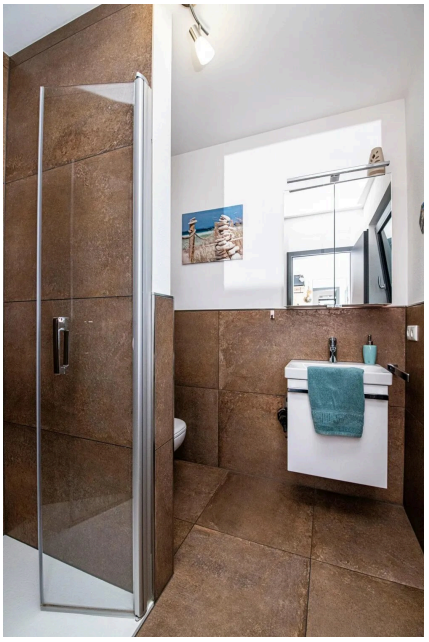
Die Immobilie





Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Die Immobilie

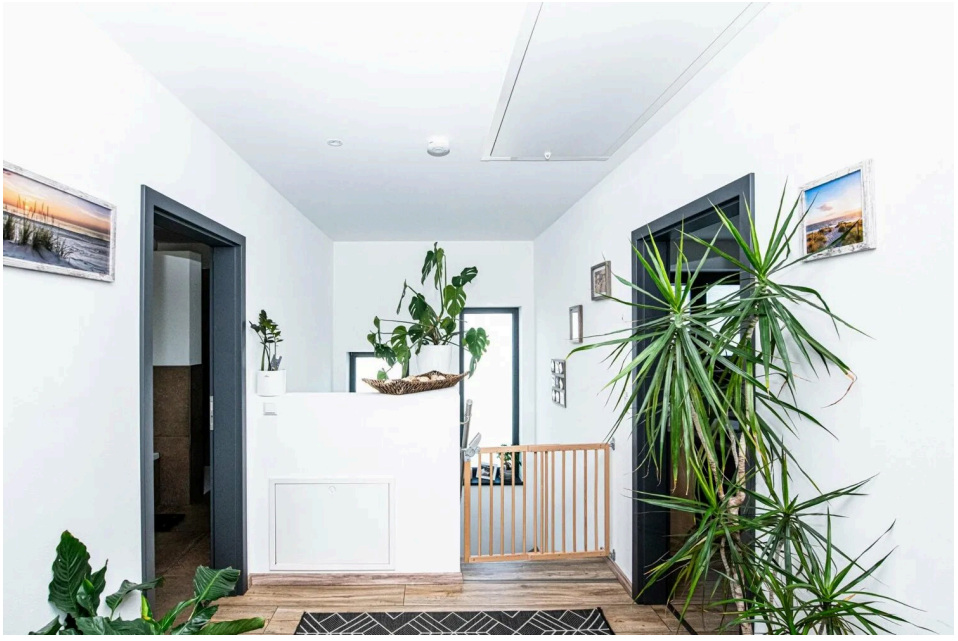




Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

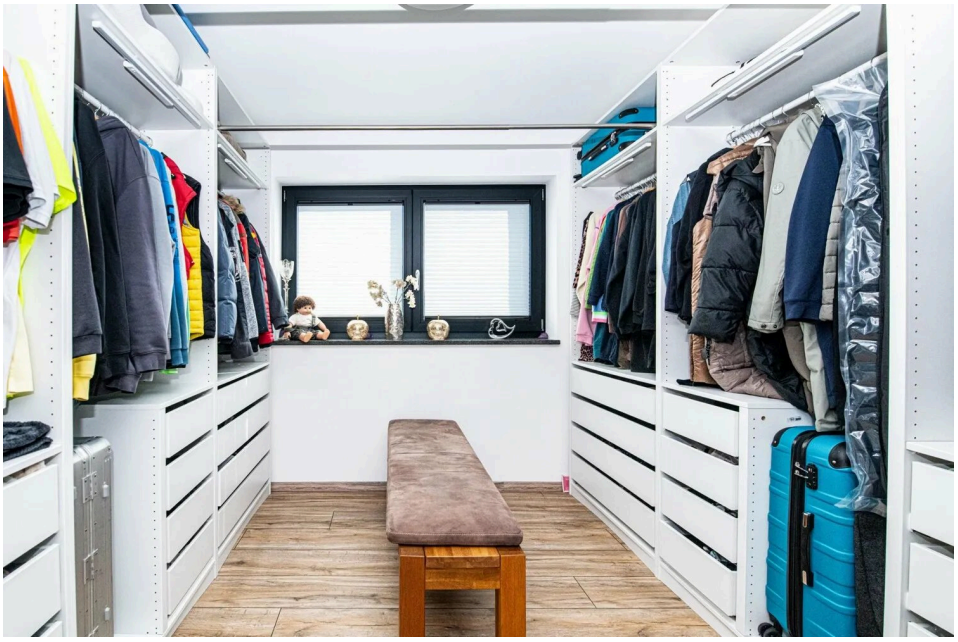
Die Immobilie

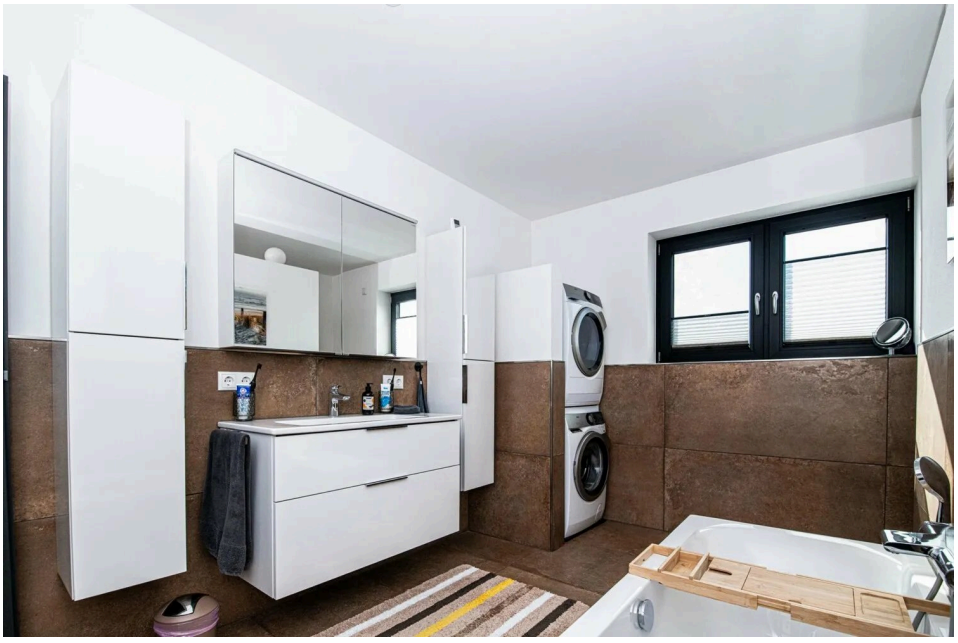




Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

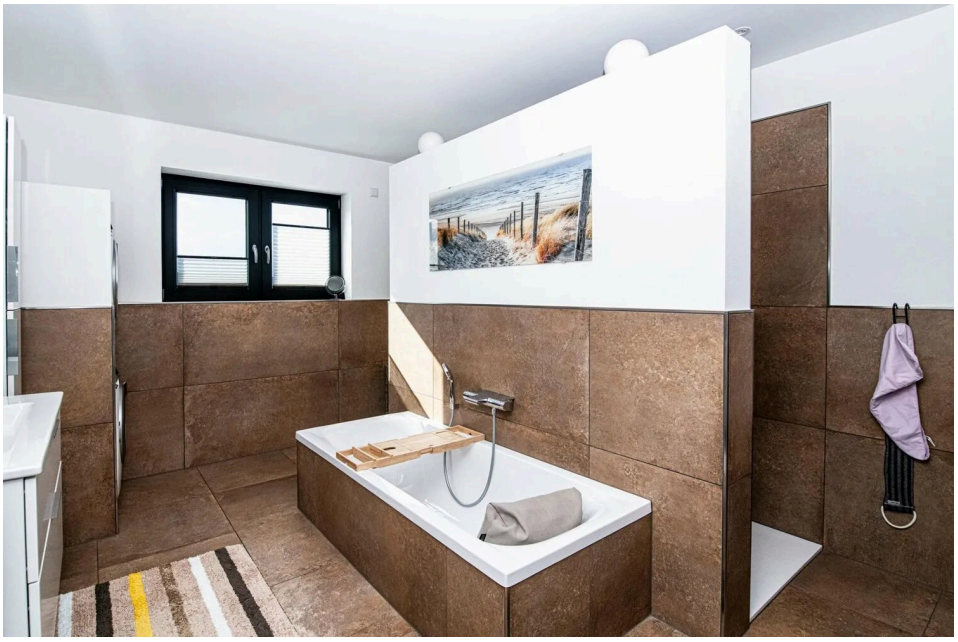
Die Immobilie

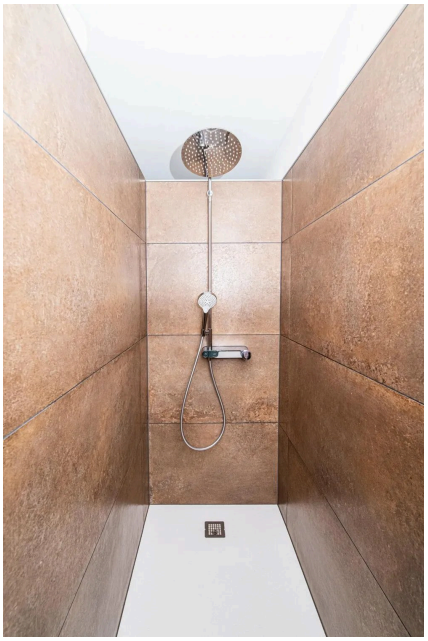




Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Die Immobilie

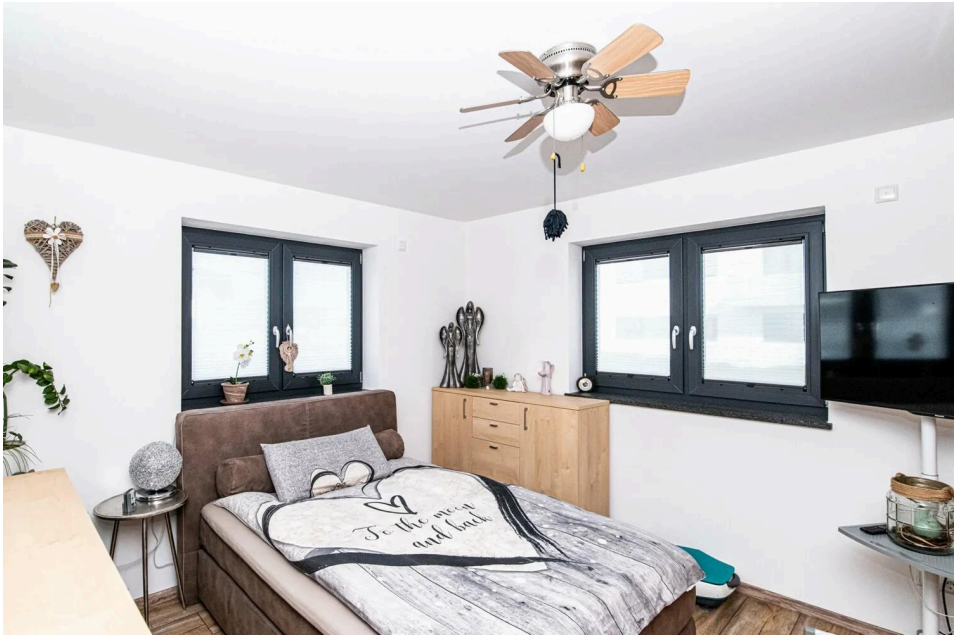




Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Die Immobilie





Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2021 überzeugt durch modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine zukunftsorientierte Energietechnik. Auf ca. 154 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 692 m² erwartet Sie ein Wohnkonzept, das Komfort, Stil und Nachhaltigkeit perfekt vereint.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der stilvolle Kaminofen verleiht dem Wohnbereich zusätzliche Gemütlichkeit und macht ihn zum idealen Treffpunkt für Familie und Freunde. Die moderne Küche mit Kochinsel bietet viel Platz zum Kochen und Genießen.

Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer. Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Homeoffice, Gäste- oder Hobbyraum. Zwei moderne Badezimmer, darunter ein Duschbad im Erdgeschoss sowie ein großzügiges Familienbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche im Obergeschoss, bieten hohen Wohnkomfort. Eine separate Ankleide rundet das Raumangebot ab.

Auch der Außenbereich überzeugt: Die großzügige, überdachte Terrasse lädt zum Entspannen ein, während der Garten ausreichend Platz für Kinder, Freizeit und gesellige Stunden im Freien bietet. Die Doppelgarage sowie weitere Abstellmöglichkeiten sorgen für zusätzlichen Komfort.

Besonders hervorzuheben ist die energieeffiziente Ausstattung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage und Energieeffizienzklasse A+. Mit einem Endenergiebedarf von lediglich 20 kWh/(m²a) präsentiert sich die Immobilie äußerst wirtschaftlich und zukunftssicher.

Einziehen, wohlfühlen und genießen – dieses hochwertige Familienhaus vereint modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität in attraktiver Lage von Vilzing bei Cham.

Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Ausstattung und Details

Ein Zuhause, das mehr ist als nur vier Wände.
Manche Häuser sind einfach nur Immobilien –
und manche sind Orte, an denen Erinnerungen entstehen.
Dieses liebevoll geplante Einfamilienhaus im Toskana-Stil ist genau so ein Ort:
Ein Platz, an dem Kinder im Garten spielen, gemeinsame Abende auf der Terrasse stattfinden und der Alltag ein Stück leichter wird.

* zwei Bäder
* Kaminofen
* Wärmepumpe
* elektrische Rollo
* Fußbodenheizung
* 692 m² Grundstück
* 154 m² Wohnfläche
* überdachte Terrasse
* großer Gartenschuppen
* hochwertige Gartenanlage
* Grundstück komplett eingezäunt
* PV Anlage mit 10,80 KWP und Speicher
* große Garage 45 m² mit Durchfahrt zum Garten

Hier trifft Großzügigkeit auf Geborgenheit –
mit viel Platz für Leben, Lachen und gemeinsame Zeit.
Vielleicht beginnt genau hier Ihr nächstes Kapitel.
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin
und spüren Sie selbst, was dieses Haus so besonders macht.
Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.

Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Alles zum Standort

Cham, als charmante Kreisstadt im Herzen der Oberpfalz, besticht durch seine ausgewogene Mischung aus ländlicher Ruhe und funktionaler Infrastruktur. Mit rund 16.700 Einwohnern bietet die Stadt ein sicheres und familienfreundliches Umfeld, das besonders durch seine stabile Nachfrage und das angenehme Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugt. Die überschaubare Größe ermöglicht kurze Wege und eine enge Gemeinschaft, die gerade Familien ein vertrauensvolles und zukunftsorientiertes Lebensumfeld schenkt.

Die Lage innerhalb von Cham zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre aus, die Raum für Erholung und gemeinschaftliches Miteinander schafft. Hier finden Familien ein harmonisches Umfeld, in dem Kinder sicher aufwachsen und sich entfalten können. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und naturnahen Rückzugsorten unterstreicht den hohen Lebenswert dieses Wohnstandorts.

Für Familien besonders wichtig sind die ausgezeichneten Bildungsangebote, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind: Von Kindergärten wie dem Kindergarten Haderstadl bis hin zu Grundschulen wie der Leonhard-Stettner-Grundschule Wilting und weiterführenden Schulen wie der Gerhardinger-Realschule Cham ist eine umfassende schulische Versorgung gewährleistet. Die fußläufig erreichbaren Busstationen Cham, Sandhölzl (5 Minuten) und Vilzing, Cham (8 Minuten) ermöglichen zudem eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch im Bereich Gesundheit profitieren Familien von einer Vielzahl an Apotheken und medizinischen Einrichtungen, darunter das Asklepios MVZ Cham und das Ärztehaus, die in etwa 50 bis 55 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für aktive Erholung sorgen zahlreiche Sportvereine wie der DJK Vilzing e.V. sowie großzügige Spielplätze und Parks, die Kinder zum Spielen und Entdecken einladen. Kulinarisch bieten gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants in fußläufiger Entfernung eine angenehme Abwechslung für gemeinsame Stunden.

Dieses Umfeld macht Cham zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, eine starke Gemeinschaft und eine ausgewogene Balance zwischen Stadtleben und Natur legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26201050 - 93413 Cham / Vilzing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com