Cham / Windischbergerdorf

Großzügige Dachgeschosswohnung mit zusätzlichem Einliegerbereich im Kellergeschoss

Objektnummer: 26201084



KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154.38 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

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

Objektnummer: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26201084
Wohnfläche	ca. 154.38 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	230.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	95.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.09.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Die Immobilie

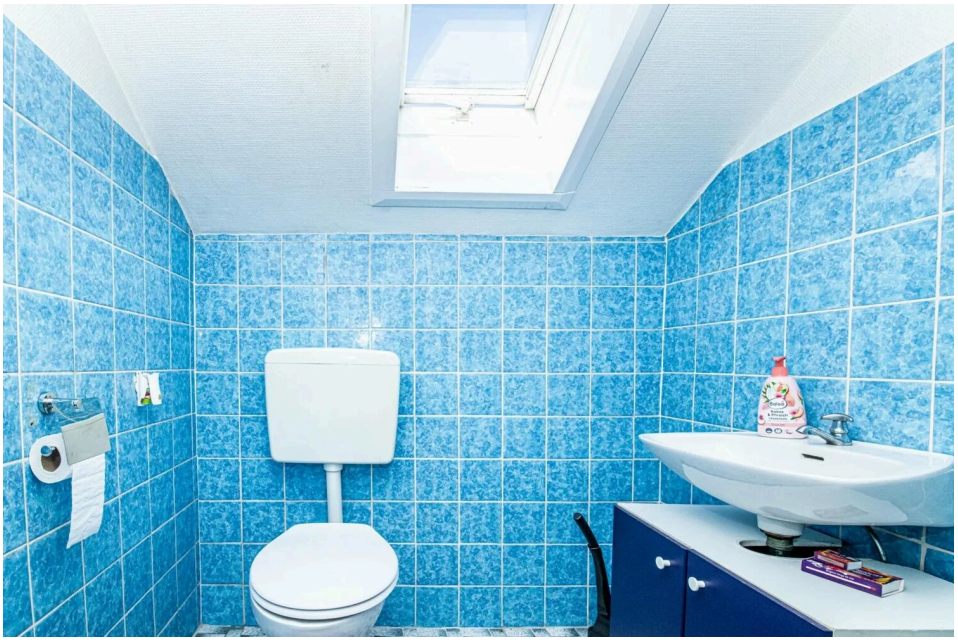




Objektnummer: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

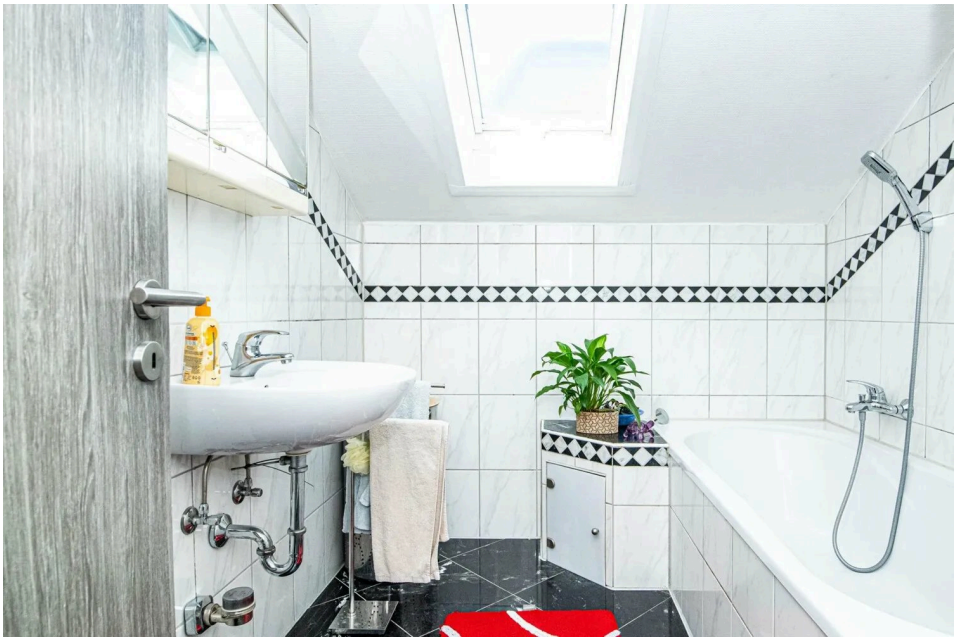
Die Immobilie





Objektnummer: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Die Immobilie

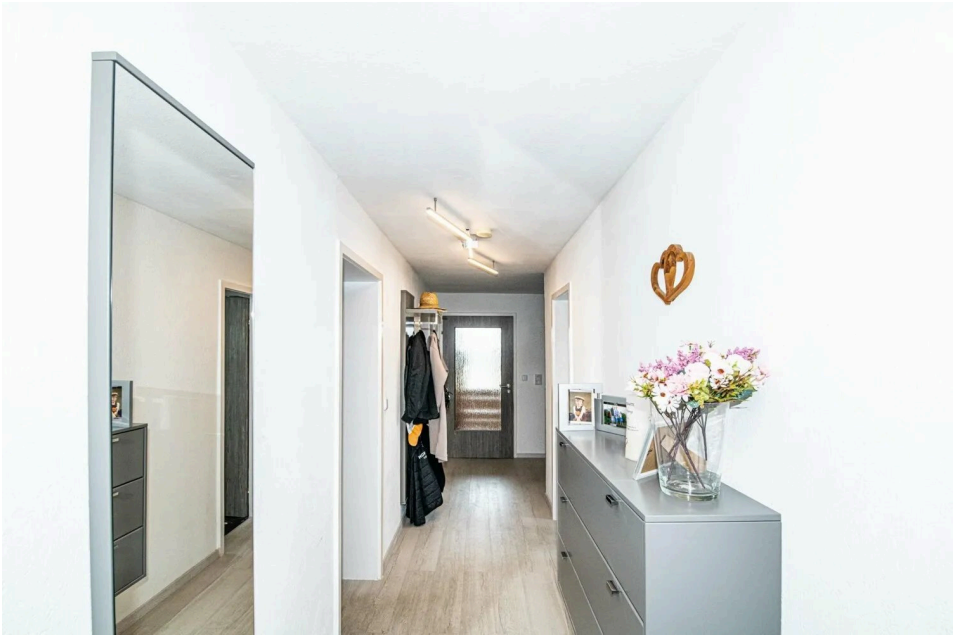




Objektnummer: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Die Immobilie

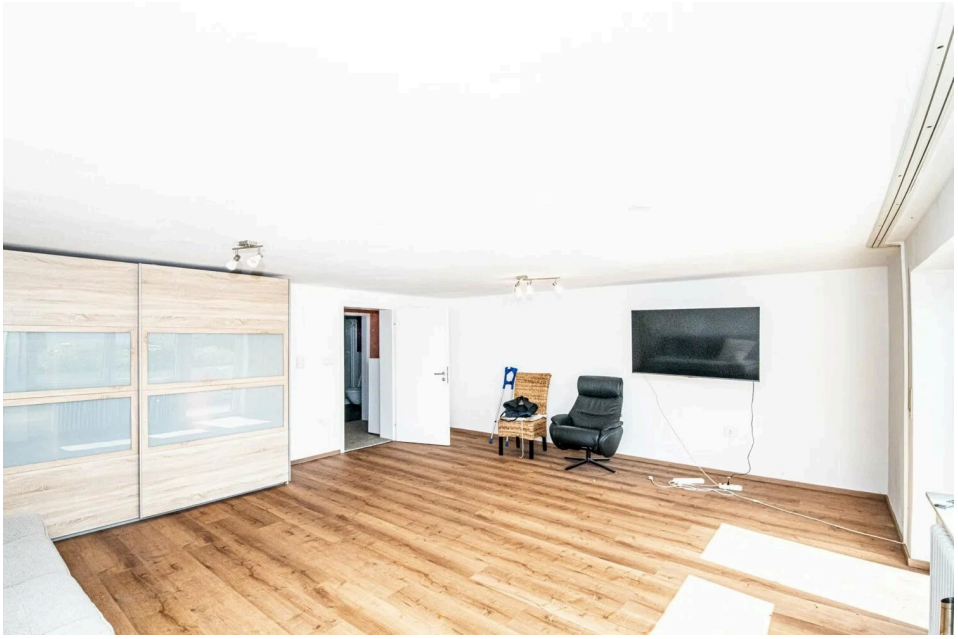




Objektnummer: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Dachgeschosswohnung überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot, einer durchdachten Aufteilung und einem besonderen Extra: Neben dem eigentlichen Wohnbereich steht im Kellergeschoss ein zusätzlicher Einliegerbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Ein eigener Swimmingpool mit überdachtem Terrassenplatz sowie zwei Stellplätze direkt vor dem Haus runden das interessante Gesamtangebot ab.

Das Dachgeschoss bietet mit ca. 98 m² eine angenehme Kombination aus großzügigem Wohnen und klar voneinander abgegrenzten Rückzugsbereichen. Herzstück der Wohnung ist der große Wohn- und Essbereich. Die großzügige Fläche bietet viel Raum für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen schönen Essbereich und bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens.
Die separate Küche ergänzt den Wohnbereich. Das Schlafzimmer präsentiert sich ausgesprochen großzügig. Ein weiteres Zimmer kann ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden.
Das Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Vom Wohnbereich aus erweitert der Balkon das Raumangebot ins Freie und schafft einen schönen Platz für entspannte Stunden.
Ein besonderes Plus der Immobilie befindet sich im Kellergeschoss mit ca. 57 m². Hier steht ein separater Bereich mit einem großen Wohnraum, einer Küche, einem Bad mit Dusche sowie einem großen Abstellraum zur Verfügung.
Dieser Bereich eröffnet vielfältige Möglichkeiten und eignet sich beispielsweise für Gäste, ältere Kinder, Homeoffice oder als zusätzlicher Freizeit- und Rückzugsbereich.
Ein echtes Highlight ist der Swimmingpool. Gemeinsam mit dem überdachten Terrassenplatz entsteht hier ein privater Freizeit- und Erholungsbereich direkt am Haus.
Zwei Stellplätze unmittelbar vor dem Haus sorgen zudem für komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Kombination aus großzügiger Dachgeschosswohnung, zusätzlichem Einliegerbereich, Balkon, Swimmingpool und überdachtem Terrassenplatz macht diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Angebot mit viel Platz und individuellen Nutzungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung näher vorzustellen.

Objektnummer: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Ausstattung und Details

* Balkon im DG
* Terrasse im KG
* zwei Stellplätze vorm Haus
* Swimmingpool mit überdachtem Terrassenplatz
* Dachgeschosswohnung mit Einliegerwohnung im Kellergeschoss

Objektnummer: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

Alles zum Standort

Windischbergerdorf ist ein Ortsteil der Kreisstadt Cham des gleichnamigen Landkreises im Regierungsbezirk Oberpfalz in Ostbayern.

Cham, eingebettet im Herzen der Oberpfalz, besticht durch seine ausgewogene Kombination aus solider Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität.

Die gute Anbindung an Bundesstraßen und die Regionalbahn gewährleistet eine unkomplizierte Erreichbarkeit, während das vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebot die Lebensqualität nachhaltig erhöht.
Die familienfreundliche Ausstrahlung von Cham zeigt sich besonders in der Nähe zahlreicher Bildungseinrichtungen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen bieten eine umfassende Förderung für Kinder jeden Alters, wobei die nächste Grundschule bereits in etwa 23 Minuten zu Fuß erreichbar ist.
Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen mehrere Apotheken und Ärztehäuser, die in einem Umkreis von rund 10 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Das Sana Klinikum des Landkreises Cham sowie das Medizinische Versorgungszentrum gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe.
Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein sind in Cham vielfältig und bequem erreichbar. Spielplätze in nur 3 Minuten Fußweg laden zum Toben und Entdecken ein, während Fitnessstudios wie Reebok Fitness und Clever fit in etwa 13 bis 14 Minuten zu Fuß erreichbar sind und aktive Erholung fördern.
Naturnahe Erholungsräume wie der Freizeitpark Quadfeldmühle und der Pfarrgarten, beide in rund 20 bis 25 Minuten zu Fuß erreichbar, bieten Raum für entspannte Stunden im Grünen. Kulturelle und gemeinschaftliche Aktivitäten runden das Angebot ab, mit Theaterräumen und Kinos, die in einem angenehmen Spaziergang erreichbar sind und das soziale Miteinander fördern.
Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen in nur 2 bis 5 Minuten Fußweg, ermöglicht es Familien, flexibel und umweltbewusst mobil zu sein. Die Regionalbahnstation Cham (Oberpf) ist in etwa 33 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet weitere Verbindungen in die Region.
Für Familien, die Wert auf eine sichere, geborgene und zugleich lebendige Umgebung legen, bietet Cham eine ideale Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam eine glückliche Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

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: 26201084 - 93413 Cham / Windischbergerdorf

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