Cham

# Historisches Wohn- und Geschäftsgebäude in Bestlage zu verkaufen

*Objektnummer: 26201094*




KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 292 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 440 m²

Objektnummer: 26201094 - 93413 Cham


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

Objektnummer: 26201094 - 93413 Cham

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26201094 |
| Wohnfläche | ca. 292 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 10 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1430 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.150.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 927 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche |

Objektnummer: 26201094 - 93413 Cham

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 158.2 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 24.03.2033 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1996 |

Objektnummer: 26201094 - 93413 Cham

# Die Immobilie






Objektnummer: 26201094 - 93413 Cham

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201094 - 93413 Cham

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201094 - 93413 Cham

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201094 - 93413 Cham

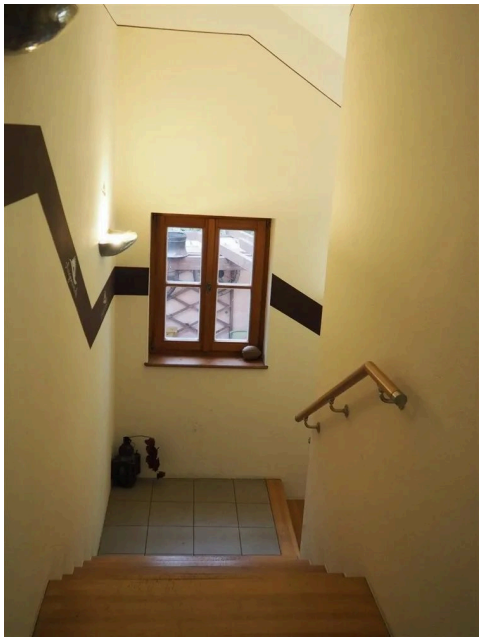
# Die Immobilie





Objektnummer: 26201094 - 93413 Cham

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201094 - 93413 Cham

# Die Immobilie

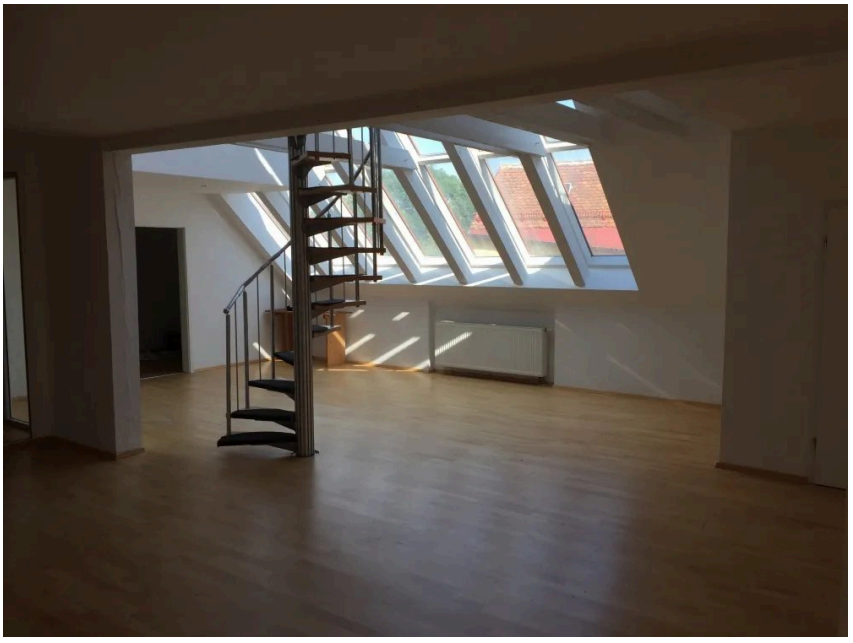




Objektnummer: 26201094 - 93413 Cham

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201094 - 93413 Cham

# Die Immobilie





Objektnummer: 26201094 - 93413 Cham

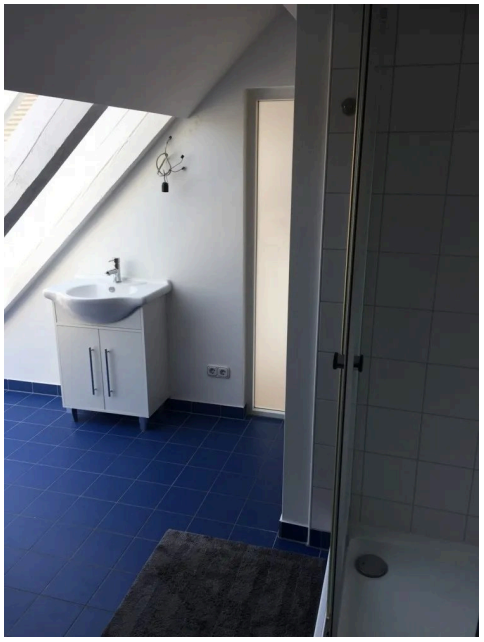
# Die Immobilie





Objektnummer: 26201094 - 93413 Cham

# Die Immobilie



Objektnummer: 26201094 - 93413 Cham

# Ein erster Eindruck

Mitten im Herzen der Chamer Innenstadt präsentiert sich dieses außergewöhnliche, denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus als interessante Kapitalanlage mit historischem Charakter und vielseitiger Nutzung.

Die Ursprünge des Gebäudes reichen bis etwa in das Jahr 1430 zurück. Heute verbindet das Anwesen seine besondere historische Architektur mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungseinheiten auf insgesamt ca. 853,41 m² vermietbarer Fläche. Das Grundstück umfasst ca. 440 m².

Im Erdgeschoss befindet sich ein etabliertes Restaurant. Das 1. Obergeschoss wird als Kosmetikstudio genutzt. Die großzügige Einheit im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss mit ca. 292,75 m² ist seit dem 01.07.2026 ebenfalls vermietet und wird als Büro- und Fotostudiofläche genutzt. Damit bestehen aktuell Mietverhältnisse für sämtliche vermietbaren Flächen des Anwesens.

Die unterschiedlichen Nutzungen, die zentrale Innenstadtlage und die historische Bausubstanz machen diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Anlageobjekt. Besonders für Investoren, die Wert auf eine Kombination aus laufenden Mieterträgen, zentraler Lage und einer Immobilie mit unverwechselbarem Charakter legen, bietet sich hier eine seltene Gelegenheit.

Vermietung & Ertrag

Das Wohn- und Geschäftshaus präsentiert sich aktuell als vollständig vermietetes Anlageobjekt mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungseinheiten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein etabliertes Restaurant. Das 1. Obergeschoss wird als Kosmetikstudio genutzt. Die großzügige Einheit im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss mit ca. 292,75 m² ist seit dem 01.07.2026 ebenfalls vermietet und wird als Büro- und Fotostudiofläche genutzt.

Die aktuelle Jahresnettomiete des Gesamtobjekts beträgt ca. 58.444 EUR.

Bei einem Angebotspreis von 1.150.000 EUR entspricht dies rechnerisch einer Bruttomietrendite von ca. 5,08 % sowie einem Kaufpreisfaktor von ca. 19,7.

Detaillierte Informationen zu den einzelnen Mietverhältnissen und Mietverträgen werden qualifizierten Kaufinteressenten im Rahmen der weiteren Prüfung zur Verfügung gestellt.

Hinweis:
Die Angaben zu Mietverhältnissen und Mieterträgen beruhen auf den vorliegenden Objekt- und Mietunterlagen. Im öffentlichen Exposé wird ausschließlich die Jahresnettomiete des Gesamtobjekts ausgewiesen. Detaillierte Angaben zu den einzelnen Mietverhältnissen und Mietverträgen können qualifizierten Kaufinteressenten im Rahmen der weiteren Prüfung zur Verfügung gestellt werden.

Besichtigung:
Nutzen Sie die Gelegenheit, ein außergewöhnliches und vollständig vermietetes Anlageobjekt in zentraler Lage von Cham zu erwerben. Gerne stellen wir Ihnen im Rahmen eines persönlichen Gesprächs weitere Informationen zu den bestehenden Mietverhältnissen zur Verfügung und vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26201094 - 93413 Cham

# Ausstattung und Details

Ausstattung & Highlights:
denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus mit Ursprung um ca. 1430
zentrale Lage am Steinmarkt im Herzen von Cham
ca. 853,41 m² vermietbare Gesamtfläche
ca. 440 m² Grundstück
aktuell vollständig vermietet
Restaurant im Erdgeschoss
Kosmetikstudio im 1. Obergeschoss
Büro-/Fotostudio im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss, ca. 292,75 m²
Personenaufzug
historische Gebäudesubstanz und außergewöhnliche Architektur
Gas-Zentralheizung
aktuelle Jahresnettomiete gesamt ca. 58.444 EUR
rechnerische Bruttomietrendite ca. 5,08 %
rechnerischer Kaufpreisfaktor ca. 19,7

Objektnummer: 26201094 - 93413 Cham

# Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich direkt im Herzen von Cham, unweit des Marktplatzes.
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 Kötzting: 18 km
- Roding: 14 km (B85)
- Straubing: 44km (B20)
- Regensburg: 62 km (B85, B16)

Objektnummer: 26201094 - 93413 Cham

# 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: 26201094 - 93413 Cham

# 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