Cham / Chammünster

Zweifamilienhaus in familienfreundlicher Umgebung

Número de propiedad: 25201035

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 165 m^2 • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 983 m^2

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

De un vistazo

Número de propiedad	25201035
Superficie habitable	ca. 165 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	399.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 192 m²
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	13.01.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	65.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2007

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

La propiedad

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

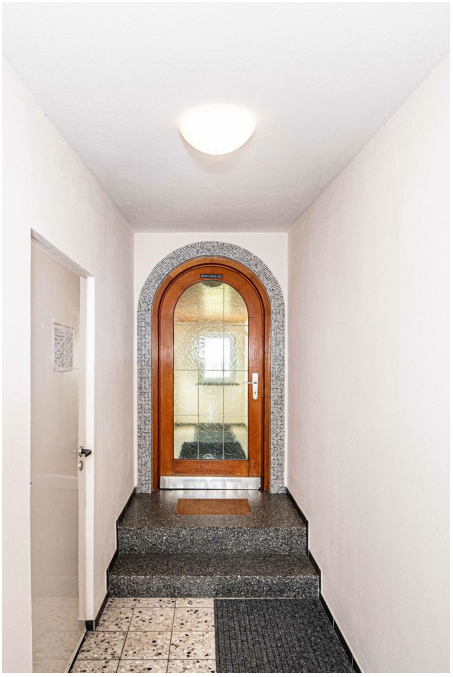
La propiedad

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

La propiedad

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

La propiedad

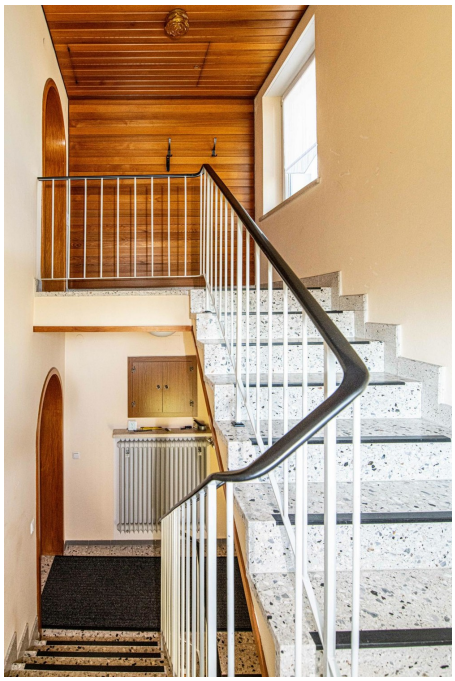


Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

La propiedad

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

La propiedad



Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

La propiedad

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

La propiedad

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

La propiedad

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

La propiedad

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

La propiedad

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

La propiedad

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

La propiedad

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

La propiedad

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

La propiedad

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

La propiedad

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

La propiedad

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus, das im Jahr 1965 erbaut wurde und sich in einem sehr guten Zustand präsentiert. Die Wohnfläche beträgt ca. 160 m² und das weitläufige Grundstück umfasst ca. 983 m². Dieses gepflegte Haus bietet insgesamt 8 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer, und ist somit ideal für größere Familien oder zur Nutzung als Zweifamilienhaus geeignet. Die Zimmerverteilung auf zwei Ebenen erlaubt eine flexible Nutzung, sei es als getrennte Wohneinheiten oder als großzügiges Einfamilienhaus. Zwei Badezimmer bieten ausreichend Kapazität für die täglichen Bedürfnisse einer großen Familie. Beide Bäder sind funktional ausgestattet und bieten moderne Sanitäranlagen. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Hier befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das je nach Bedarf flexibel genutzt werden kann. Der Mittelpunkt des Erdgeschosses ist das großzügige Wohnzimmer, das durch seinen direkten Zugang zum Wintergarten besticht. Der Wintergarten eröffnet zusätzliche Möglichkeiten zur Nutzung: Entspannen Sie bei Tageslicht oder nutzen Sie den nahtlosen Zugang zum weitläufigen Garten, der Raum zur Erholung und für Freizeitaktivitäten bietet. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die gut ausgestattete Küche mit integriertem Essbereich, die ebenfalls Zugang zum Wintergarten hat, sodass Sie Ihre Mahlzeiten bei jeder Witterung genießen können. Ein Badezimmer mit sowohl einer Wanne als auch einer Dusche sowie ein praktischer Abstellraum runden das Angebot im Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss erwartet Sie ein weiteres helles Wohnzimmer mit Zugang zu einem Balkon. Dieses Stockwerk bietet ebenfalls eine Küche mit Essbereich, von dem Sie ebenfalls den Balkon betreten können. Des weiteren bietet ein geräumiges Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Nutzung dieses Bereichs als separate Wohneinheit ist denkbar, was die Flexibilität des Hauses unterstreicht. Der Keller des Hauses verfügt über insgesamt fünf Räume. Einer dieser Räume bietet einen direkten Zugang zum Garten, der sich hervorragend für die Lagerung oder als Werkstatt eignet. Der Heizraum beherbergt die Zentralheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus sorgt. Zusätzlich gehören eine Garage und ein Schuppen der auch als Garage genutzt werden kann zum Anwesen. Die Garage bietet sicheren Stellplatz für zwei Fahrzeuge, während der Schuppen zusätzlichen Stauraum bereitstellt. Das Haus befindet sich in sehr guten Zustand, was durch regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen gewährleistet wurde. Die Lage des Hauses bietet eine ausgewogene Mischung aus Ruhe und guter Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen. In der näheren Umgebung finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, die eine gute Anbindung an die umliegenden Gebiete sicherstellen. Die infrastrukturellen Vorteile dieser Lage tragen wesentlich zur Attraktivität

des Objekts bei. Insgesamt eignet sich dieses Zweifamilienhaus für Familien, die Wert auf großzügige Platzverhältnisse legen, oder für Investoren, die eine Vermietung der beiden Wohneinheiten in Betracht ziehen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

Detalles de los servicios

Renovierungsarbeiten:
- 2003_ Dacheindeckung, Rinnen und Abläufe, Fußböden, Wasserinstallation, Bäder, Fenster, Elektroinstallation in Bäder und Küchen erneuert
- 2007_Heizöltanks und Ölheizung (Brennwerttherme) erneuert
- 2009_Balkonbelag erneuert, Terrasse, Wintergartenanbau
- 2010_Garagendach erneuert (Trapezblech)
- 2011_Treppenhausfenster und Kellereingangstüre erneuert
- 2012_Wärmedämmverbundsystem am ganzen Haus mit 120mm Dämmung, Sektionaltor gedämmt für Garage
- 2014_Dachfenster (Kunststoff) in Bad, Küche und Abstellraum DG erneuert, Geräteschuppen im Garten und Gewächshaus erstellt, Garagenzufahrt neu gepflastert
- 2020_Solarthermieanlage

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

Todo sobre la ubicación

Das Anwesen liegt in einer ruhigen Siedlung am Rande der Kreisstadt Cham in Chammünster. In der Ortsmitte befindet sich die älteste Kirche Ostbayerns. Chammünster hat eine Bushaltestelle unweit vom Objekt, mit Anbindung an das Stadtzentrum Cham, wo Sie sämtliche Schulen, wie Grund- und Mittelschulen, Realschulen, Gymnasien, FOS und BOS sowie verschiedene Berufsschulen vorfinden, auch alle für eine Kreisstadt erforderlichen Ämter sind vorhanden. Die Umgebung hat einen sehr hohen Freizeitwert für Wanderungen und Ausflüge. Die Entfernung von Chammünster nach Cham sind ca. 3 km.

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 65.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Número de propiedad: 25201035 - 93413 Cham / Chammünster

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Aschenbrenner

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com