

Exposé

Wohnung in Cham

**Einziehen und Wohlfühlen - komplett sanierte Wohnung
in attraktiver Lage**



Objekt-Nr. OM-436955

Wohnung

Verkauf: **260.000 €**

Ansprechpartner:
Vincent Herzig

93413 Cham
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	110,00 m ²	Garagen	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 3-Familienhauses aus dem Jahr 1975. Die Wohnung wurde im Jahr 2026 umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem modernen und zeitgemäßen Zustand.

Die großzügige Raumaufteilung bietet viel Platz für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Besonders hervorzuheben ist das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon sowie das Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und ebenfalls direktem Balkonzugang. Neben dem Badezimmer mit großer Dusche steht ein separates WC zur Verfügung. Ein Waschmaschinenanschluss ist sowohl im Badezimmer als auch im gemeinschaftlichen Waschraum im Keller möglich.

Die Küche verfügt über eine praktische Speisekammer und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Ergänzt wird das Raumangebot durch mehrere flexibel nutzbare Zimmer, die sich beispielsweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der große Gemeinschaftsgarten mit zusätzlicher Terrasse, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien bietet.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume im Keller, darunter ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum. Eine Garage ist im Angebot bereits inbegriffen.

Die Lage in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit nur drei Parteien sorgt für eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre.

Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Chamer Stadtteil Chammünster und vereint ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung mit der Nähe zur Stadt Cham. Der Ortsteil ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur, viel Grün und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre.

Das Stadtzentrum von Cham mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Schulen und Kindergärten ist in wenigen Minuten erreichbar. Dadurch bietet die Lage eine sehr gute Kombination aus ruhigem Wohnen und einer komfortablen Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Natur: Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Auch der Bayerische Wald ist von hier aus schnell erreichbar und bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Eine Grundschule, ein Kindergarten, Spielplätze, Bäckerei, Metzger, sowie die Kirche befinden sich im Ort und sind innerhalb von etwa 500m erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Cham verfügt über einen Bahnhof mit Anbindung in Richtung Regensburg sowie über eine gute Anbindung an die umliegenden Bundesstraßen. Dadurch sind sowohl die Stadt als auch die umliegenden Regionen bequem erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Badezimmer



WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 2



Kind 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Speisekammer



Flur

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse

