



**INVITA**  
WOHNBAU GMBH



**EXPOSÉ**  
CHAM  
Katzbacher Straße



## CHAM – DIE STADT AM REGENBOGEN

---

Die Lage im Naturpark Vorderer Bayerischer Wald macht Cham zu einer landschaftlich sehr reizvollen und idyllisch gelegenen Stadt im Landkreis Cham.

Die Stadt Cham bietet eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten und ein breitgefächertes, kulturelles Angebot. Die heimische Industrie stellt eine Vielzahl an attraktiven, modernen und hochtechnologischen Arbeitsplätzen bereit. Durch gut ausgebaute Fern- und Bundesstraßen sind es nur kurze Wege in die Städte Regensburg, Straubing, Schwandorf oder zu Ausflügen in den Bayerischen Wald.

Das Grundstück für diese exklusive Wohnanlage besteht durch seine gute Lage und liegt im Chamer Ortsteil Cham West. Das Stadtzentrum, der Kindergarten, die Schule, das Krankenhaus, sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Cham selbst ist Ausgangspunkt für viele familienfreundliche Rad- und Wandertouren.

**Lage und Objekt vereinen alles,  
was modernes, städtisches Wohnen  
bequem und komfortabel macht.  
Ein Ort um sich sofort wohl zu fühlen.**

DIE STADT  
**CHAM**  
BEGEGNUNG ERLEBEN

# LAGE UND ANSICHT

Cham - Katzbacher Straße



## Exzellente Architektur und hochwertige Ausstattung

Die ansprechende Architektur dieser exklusiven Wohnanlage wird Sie sofort begeistern.

Das Gebäude wird nach neuestem Stand der Technik (KfW40) sowie in höchst bewährter invita – Qualität erbaut. Hochwärmedämmende Ziegelbauweise, erhöhte Wärmedämmung, 3-fach-Wärmeschutzverglasung, dezentrale Lüftungsanlage sind nur wenige Ausstattungsmerkmale dieser einzigartigen Einfamilienhäuser.

Jede Wohnung wird mit durchgehender Fußbodenheizung, (je nach Wunsch) Echtholzparkettböden, hochwertigen Fliesen und Markensanitäranlagen für sie ausgestattet.\*

Auf den jeweiligen Terrassen können Sie erholsame Stunden verbringen.

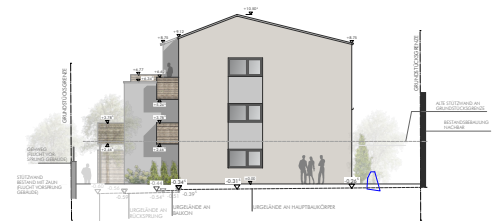
## Wohlige Wärme für Ihr Zuhause

Beheizt wird die Anlage mit einer zukunftsfähigen Pellet-Heizung. Diese ökologisch und umweltschonend erzeugte Wärme, bietet höchsten Komfort. Heiztechnik also, die zukunftsorientiert ist, ... sicher, ökologisch, umweltverträglich und verbraucherfreundlich, eben ganz im Sinne unseres ausgezeichneten invita Wohnbaukonzeptes. Genaue Details sind der Baubeschreibung zu entnehmen.

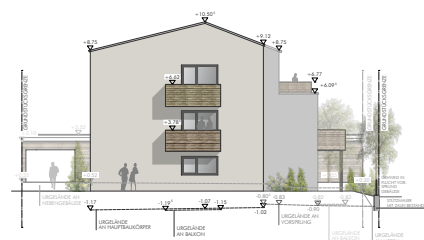
\*je nach Ausbaustufe



ANSICHT NORDWESTEN



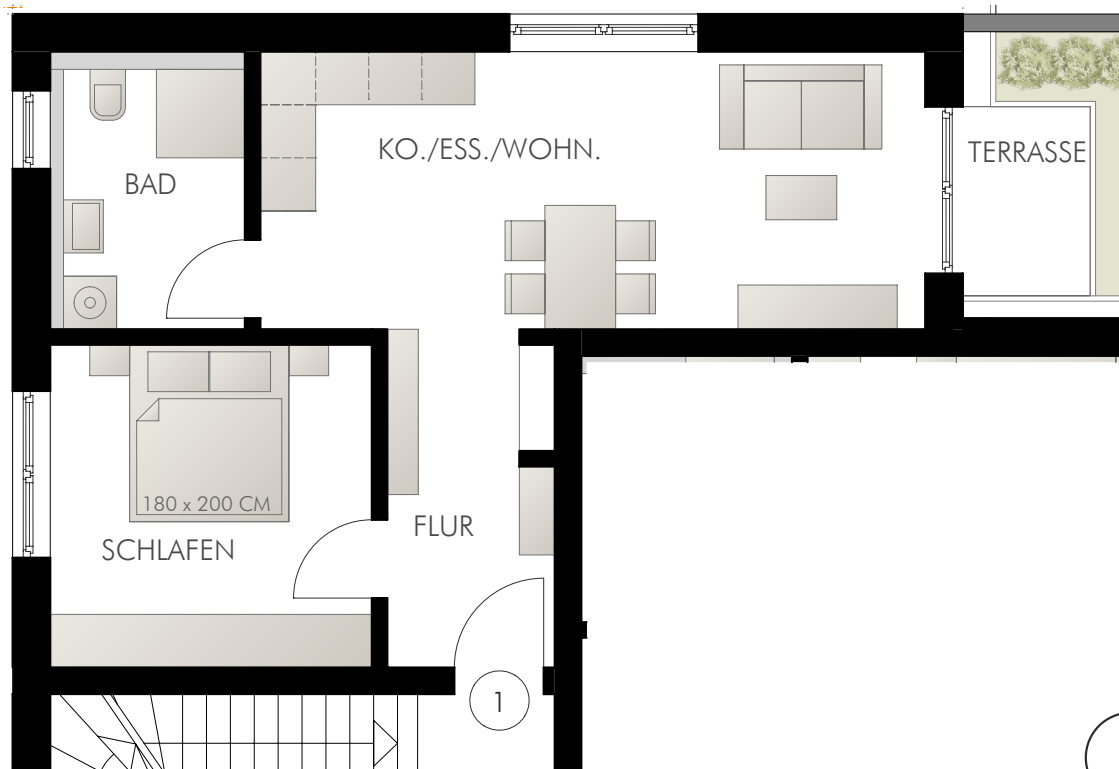
ANSICHT NORDOSTEN



ANSICHT SÜDWESTEN

# GRUNDRISS WOHNUNG 1

Erdgeschoss



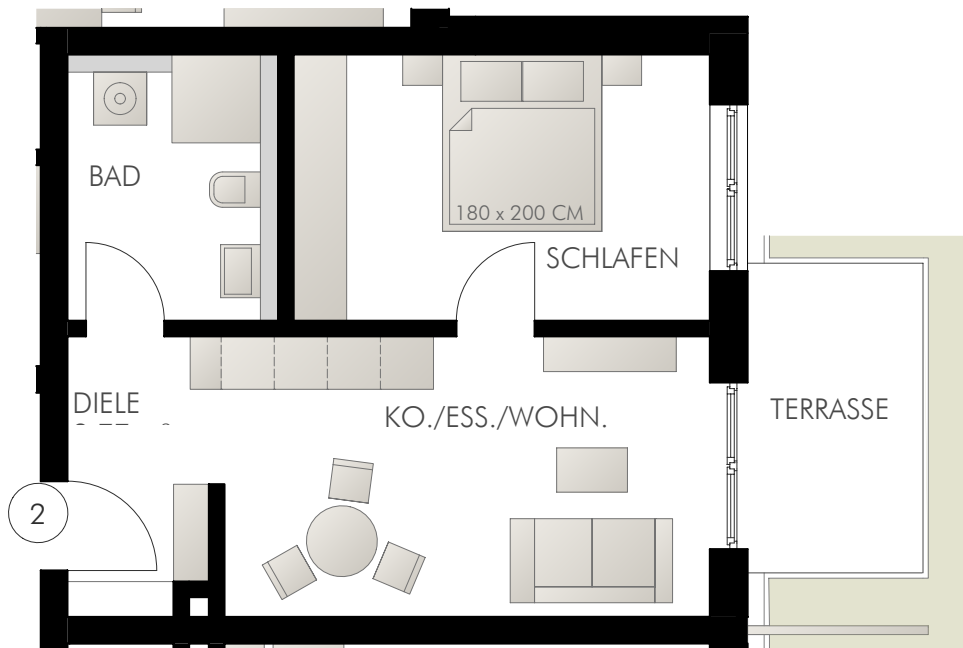
Diele/Garderobe		6,61 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen		23,58 m <sup>2</sup>
Schlafen		13,26 m <sup>2</sup>
Bad		6,02 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,09 x 0,5	1,55 m <sup>2</sup>

	51,02 m <sup>2</sup>
./. 2% Putz	1,02 m <sup>2</sup>
<b>gesamt WHG 1</b>	<b>49,99 m<sup>2</sup></b>

**49,99 m<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE

# GRUNDRISS WOHNUNG 2

Erdgeschoss

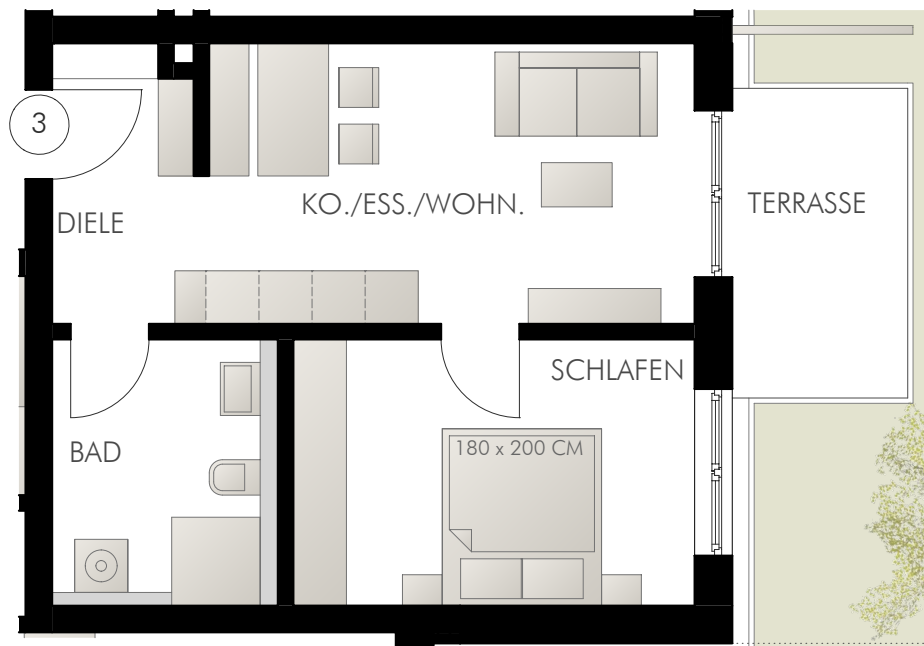


Diele/Garderobe		3,77 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen		18,37 m <sup>2</sup>
Schlafen		14,16 m <sup>2</sup>
Bad		6,33 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,94 x 0,5	3,47 m <sup>2</sup>
		46,10 m <sup>2</sup>
./. 2% Putz		0,92 m <sup>2</sup>
<b>gesamt WHG 2</b>		<b>45,18 m<sup>2</sup></b>

**45,18 m<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE

# GRUNDRISS WOHNUNG 3

Erdgeschoss



Flur/Garderobe		4,25 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen		18,37 m <sup>2</sup>
Schlafen		13,65 m <sup>2</sup>
Bad		6,88 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,94 x 0,5	3,47 m <sup>2</sup>



	46,62 m <sup>2</sup>
./. 2% Putz	0,93 m <sup>2</sup>
<b>gesamt WHG 3</b>	<b>45,69 m<sup>2</sup></b>

**45,69 m<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE

# GRUNDRISS WOHNUNG 4

Erdgeschoss



Diele/Garderobe		6,09 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Wohnen		23,17 m <sup>2</sup>
Schlafen		14,54 m <sup>2</sup>
Bad		6,39 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,45 x 0,5	1,31 m <sup>2</sup>

51,50 m<sup>2</sup>

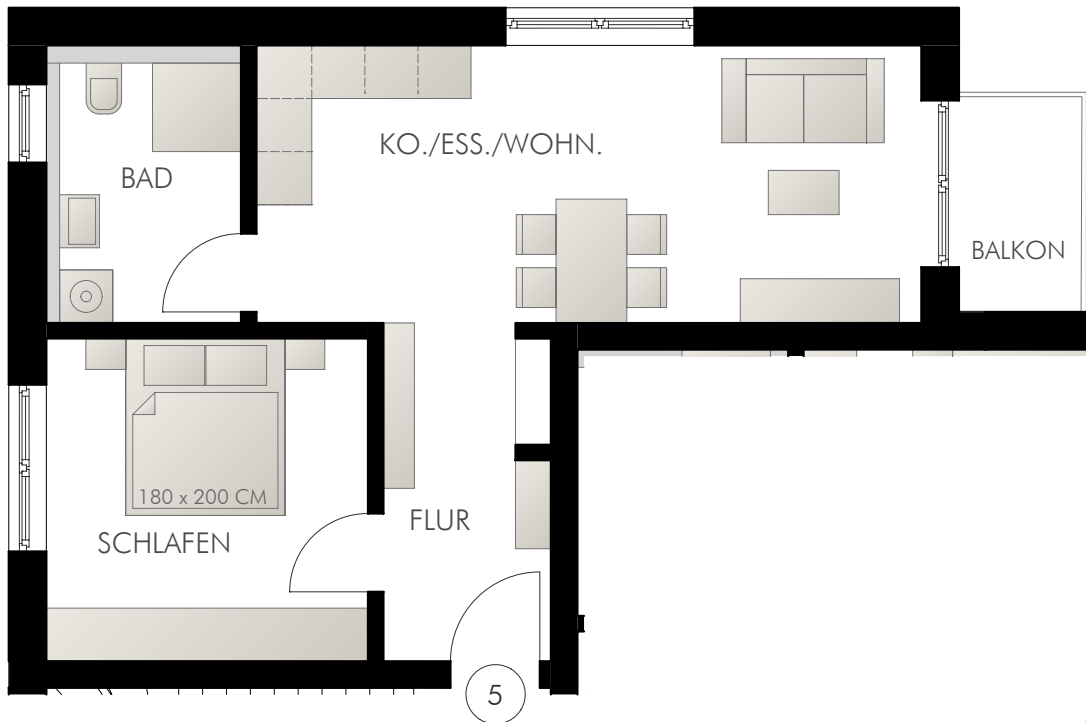
./. 2% Putz 1,03 m<sup>2</sup>

**gesamt WHG 4 50,47 m<sup>2</sup>**

**50,47 m<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE

# GRUNDRISS WOHNUNG 5

O b e r g e s c h o s s 1



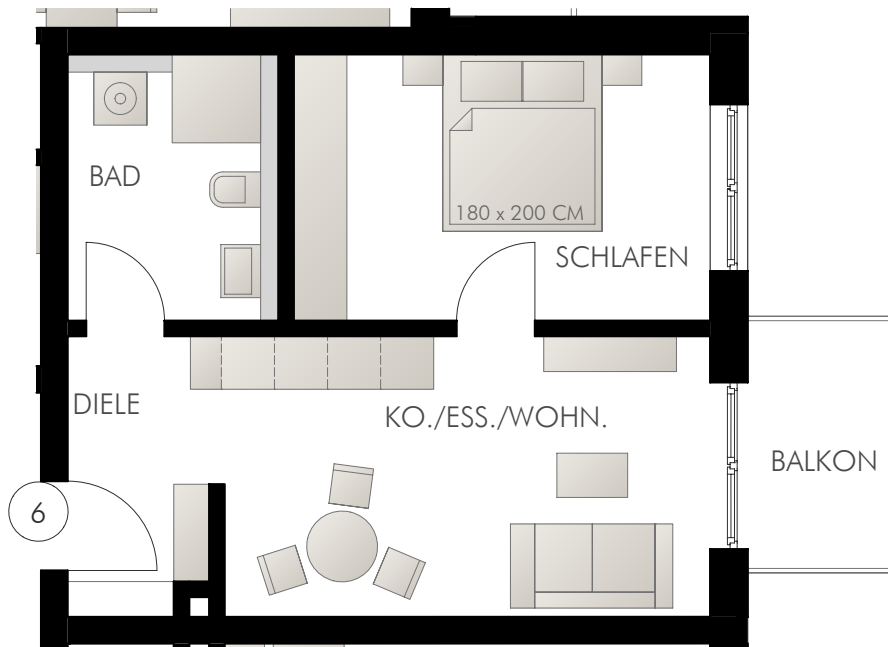
Diele/Garderobe	6,61 m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen/Kochen	23,58 m <sup>2</sup>	
Schlafen	13,26 m <sup>2</sup>	
Bad	6,02 m <sup>2</sup>	
Balkon	3,37 x 0,5	1,69 m <sup>2</sup>

	51,16 m <sup>2</sup>
./. 2% Putz	1,02 m <sup>2</sup>
<b>gesamt WHG 5</b>	<b>50,13 m<sup>2</sup></b>

**50,13 m<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE

# GRUNDRISS WOHNUNG 6

O b e r g e s c h o s s 1

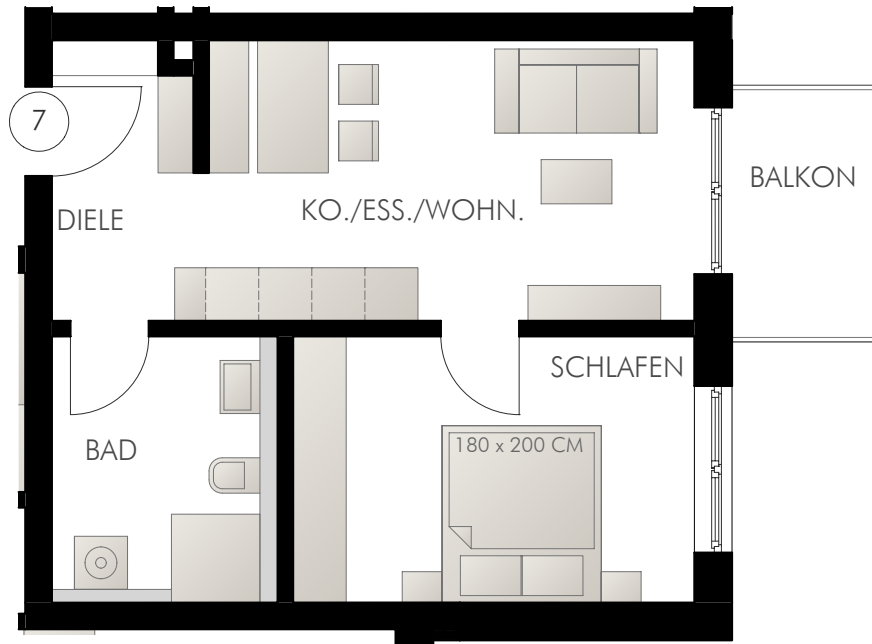


Diele/Garderobe		3,77 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen		18,37 m <sup>2</sup>
Schlafen		14,16 m <sup>2</sup>
Bad		6,33 m <sup>2</sup>
Balkon	4,92 x 0,5	2,46 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		45,09 m <sup>2</sup>
./. 2% Putz		0,90 m <sup>2</sup>
		<hr/>
<b>gesamt WHG 6</b>		<b>44,19 m<sup>2</sup></b>

**44,19 m<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE

# GRUNDRISS WOHNUNG 7

O b e r g e s c h o s s 1



Diele/Garderobe		3,77 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen		18,37 m <sup>2</sup>
Schlafen		13,65 m <sup>2</sup>
Bad		6,88 m <sup>2</sup>
Balkon	4,92 x 0,5	2,46 m <sup>2</sup>
		45,13 m <sup>2</sup>
./. 2% Putz		0,90 m <sup>2</sup>
<b>gesamt WHG 7</b>		<b>44,23 m<sup>2</sup></b>

**44,23 m<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE



# GRUNDRISS WOHNUNG 8

O b e r g e s c h o s s 1



Diele/Garderobe		5,62 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen		23,17 m <sup>2</sup>
Schlafen		14,51 m <sup>2</sup>
Bad		6,39 m <sup>2</sup>
Balkon	3,41 x 0,5	1,71 m <sup>2</sup>

51,40 m<sup>2</sup>

./. 2% Putz 1,03 m<sup>2</sup>

**gesamt WHG 8 50,37 m<sup>2</sup>**

**50,37 m<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE

# GRUNDRISS WOHNUNG 9

O b e r g e s c h o s s 2



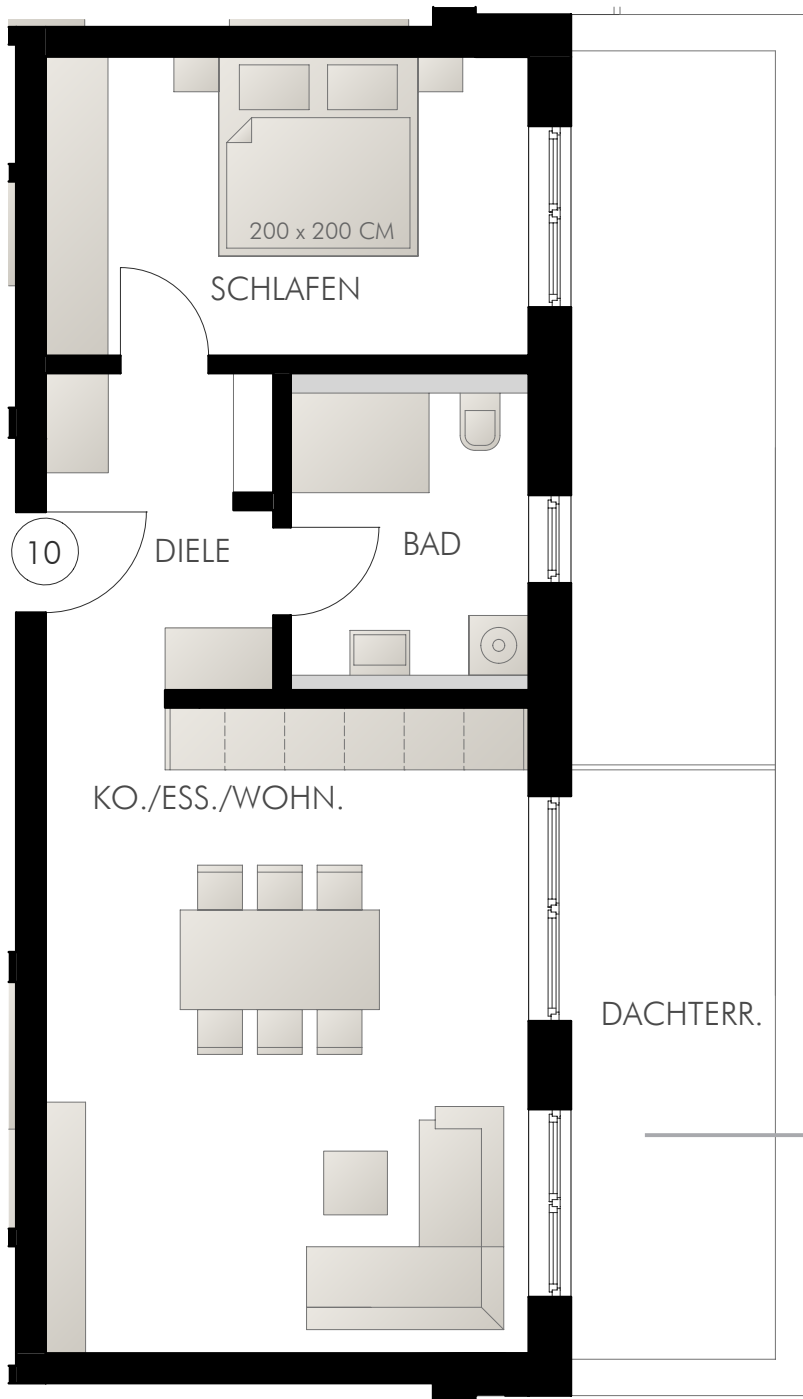
Diele/Garderobe	6,61 m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen/Kochen	23,58 m <sup>2</sup>	
Schlafen	13,26 m <sup>2</sup>	
Bad	6,02 m <sup>2</sup>	
Balkon	3,39 x 0,5	1,70 m <sup>2</sup>

	51,17 m <sup>2</sup>
./. 2% Putz	1,02 m <sup>2</sup>
<b>gesamt WHG 9</b>	<b>50,14 m<sup>2</sup></b>

**50,14 m<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE

# GRUNDRISS WOHNUNG 10

O b e r g e s c h o s s 2



**64,44 m<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE



Diele/Garderobe		6,72 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen		31,64 m <sup>2</sup>
Schlafen		14,56 m <sup>2</sup>
Bad		6,77 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	12,14 x 0,5	6,07 m <sup>2</sup>

65,76 m<sup>2</sup>

./. 2% Putz 1,32 m<sup>2</sup>

**gesamt WHG 10 64,44 m<sup>2</sup>**

# GRUNDRISS WOHNUNG 11

Obergeschoss 2

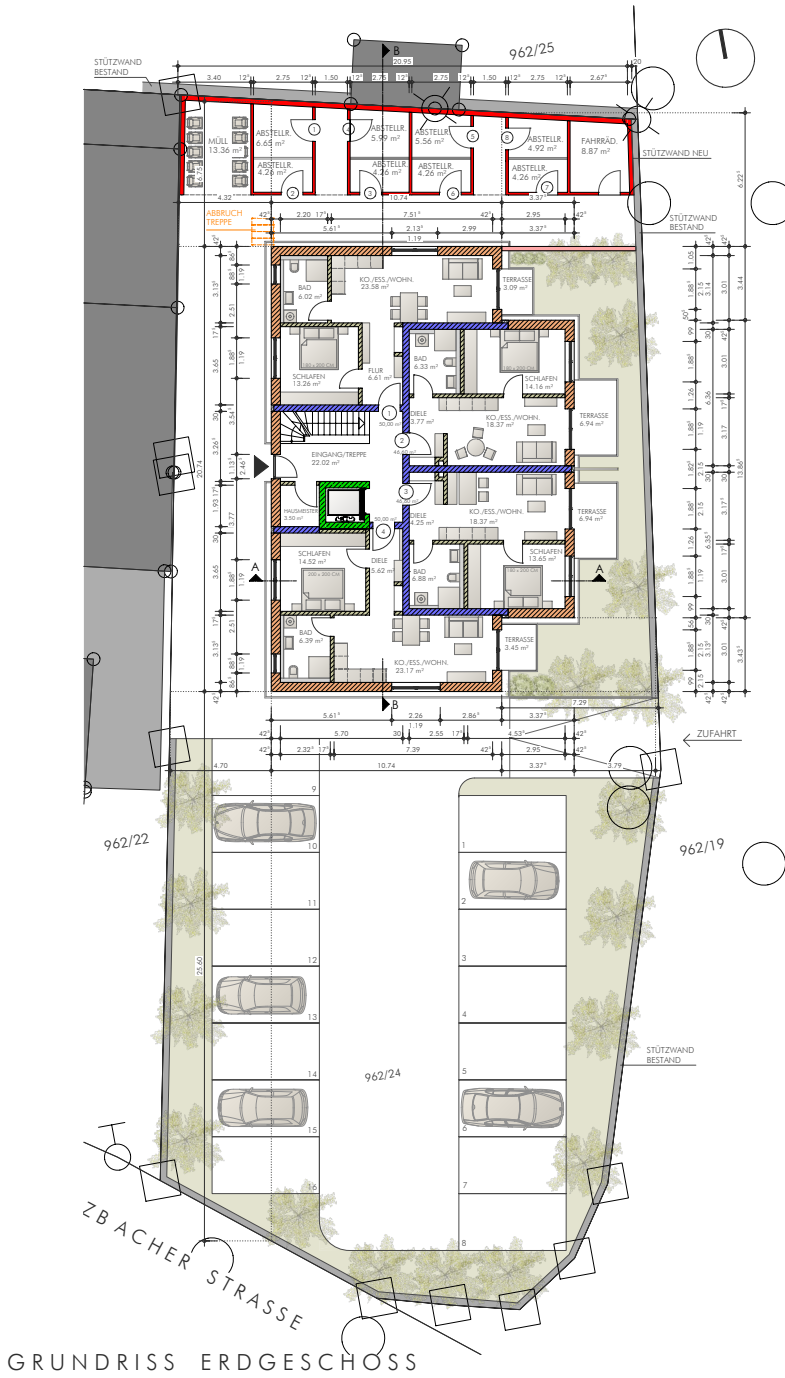
**56,28 m<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE



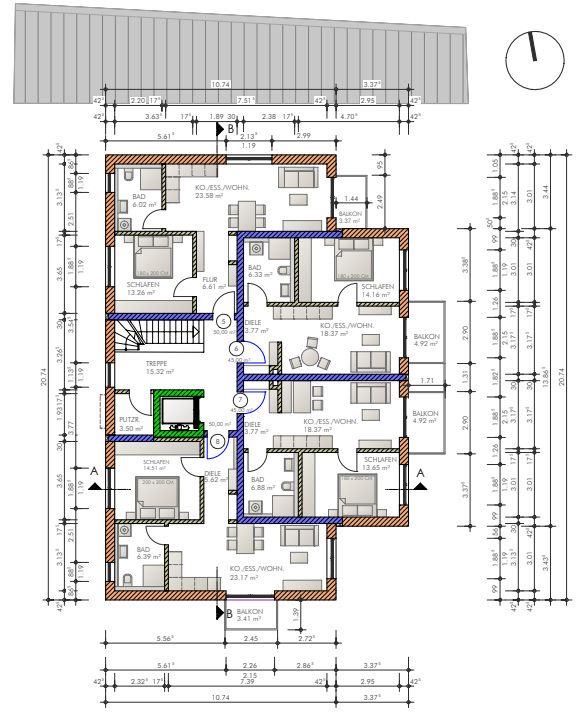
Diele/Garderobe		8,49 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen		24,53 m <sup>2</sup>
Schlafen		15,58 m <sup>2</sup>
Bad		7,26 m <sup>2</sup>
Balkon	3,13 x 0,5	1,57 m <sup>2</sup>
		57,43 m <sup>2</sup>
		./. 2% Putz 1,15 m <sup>2</sup>
		<b>gesamt WHG 11 56,28 m<sup>2</sup></b>

# Übersicht

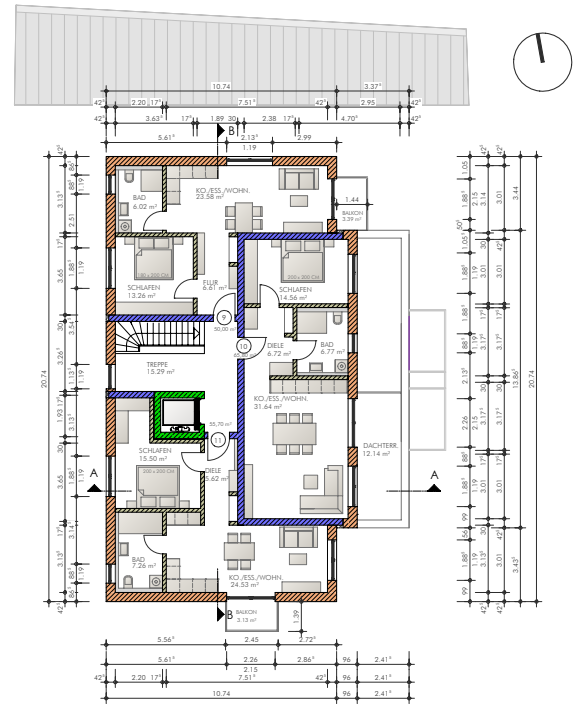
Erdgeschoss - Obergeschosse



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS 1



GRUNDRISS OBERGESCHOSS 2

# BAUBESCHREIBUNG

## IN STICHPUNKTEN

### ROHBAU

- Wärmedämmung Bodenplatte und Fundamente nach EnEV
- Außenmauern hoch – wärmedämmendes Ziegelmauerwerk
- Stahlbetonmassivdecken mit Filigrandeckenelementen und Überbeton
- Ortbeton- oder Stahlbetonfertigteiltreppen

### AUSBAU

- Dachstuhl aus Nadelholz
- Dachdeckung mit Beton-Ziegel „Harzer Pfannen“
- Hochwertige wärme – und schalldämmende 3-fach Kunststofffenster
- Innenputz aus einlagigen Kalk- oder Kalkgipsputz
- Zementestrich bzw. Fliesenestrich
- Keramische Boden- und Wandfliesen in Bad und WC (30€/m<sup>2</sup> Bruttopreis\*)
- Bodenbeläge in Flur und Abstellraum sind keramische Bodenfliesen (30€/m<sup>2</sup> Bruttopreis\*)
- Bodenbeläge mit Fertigparkett (30€/m<sup>2</sup> Bruttopreis\*)
- Innentüren: Röhrenspantüren (Stück 350€\*)

### TECHNISCHER AUSBAU

- Stromzähler und Hauptverteiler befinden sich im Elektro-Technikraum im Keller
- Pellet-Heizung als durchgängige Fußbodenheizung inkl. Warmwasseraufbereitung
- Dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung in allen Wohnräumen
- Einrichtungsgegenstände im Bad aus hochwertigen weißen Sanitärporzellan

### EIGENLEISTUNG

Entscheiden Sie selbst ob und wie viel Eigenleistung Sie einbringen wollen, mit verschiedenen Ausbaustufen können Sie hier selbst Ihr Eigenheim mitgestalten und Ihren Wohntraum verwirklichen..

# KNOW HOW UND ERFAHRUNG

INVITA ALS ZUVERLÄSSIGER PARTNER



Wir schaffen  
Innovation, Qualität und  
dauerhafte Werte

Die invita Wohnbau GmbH ist ein junges Bauträgerunternehmen, das Immobilien und Neubauprojekte entwickelt mit dem Anspruch, Eigennutzer zu begeistern und Anleger zu überzeugen.

Unsere Standorte sind dabei nicht Großstädte, sondern Gebiete mit wirtschaftlichem Wachstumspotential sowie hohe Nachfrage an hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen.

Lernen Sie unsere Vorzüge, unsere Arbeitsweise und unsere kompetenten Mitarbeiter näher kennen: Ganz gleich welche gestalterischen Wünsche Sie haben, wir bieten ein breites Spektrum an Angeboten und Leistungen zum Thema Bauen und Wohnen.



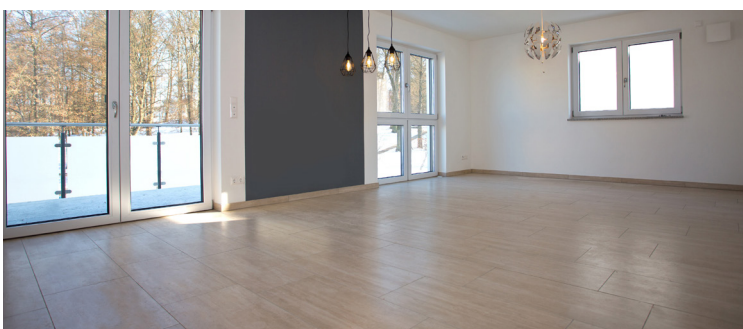
invita Wohnideen



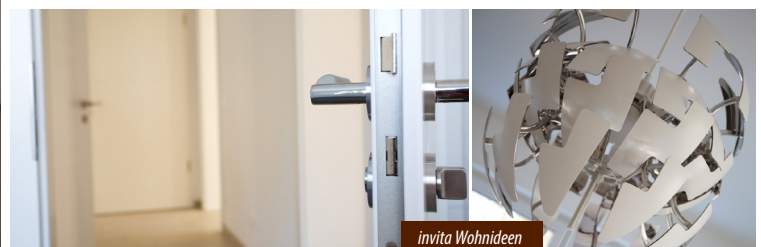
invita Wohnideen



Platz für Ihr Leben



**SCHLAGMANN**  
**POROTON**



invita Wohnideen

Erbaut in bewährter

# INVITA QUALITÄT



**INVITA**  
WOHNBAU GMBH

Ausgehändigt durch:

Hauptstraße 20  
93426 Roding  
Tel.: 09461-913500  
[www.invita-wohnbau.de](http://www.invita-wohnbau.de)

Möblierung sowie zeichnerische Darstellungen sind nicht Bestandteil des Kaufobjektes. Die Wohnflächen können sich durch technische oder statische Anpassungen ändern. Abgedruckte Bilder können Sonderausstattungen mit Aufpreis beinhalten. Grundlage des Kaufobjektes ist nicht diese Exposé, sondern Kaufvertrag und Beschreibung.