

Treffelstein

# Casa bifamiliar para mantener animales y caballos.

Número de propiedad: 25201026



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 880.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 272 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 16.833 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

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

Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## De un vistazo

|                      |                   |                        |                                                                           |
|----------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25201026          | Precio de compra       | 880.000 EUR                                                               |
| Superficie habitable | ca. 272 m²        | Casa                   | Casa bifamiliar                                                           |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas | Comisión               | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Habitaciones         | 7                 | Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Dormitorios          | 5                 | Espacio utilizable     | ca. 250 m²                                                                |
| Baños                | 3                 | Características        | Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón      |
| Año de construcción  | 2020              |                        |                                                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje        |                        |                                                                           |

Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Consumo de energía final                            | 54.60 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 06.09.2032                     | Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Fuente de energía                   | Eléctrica                      | Año de construcción según el certificado energético | 2021                   |

Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propiedad



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propiedad



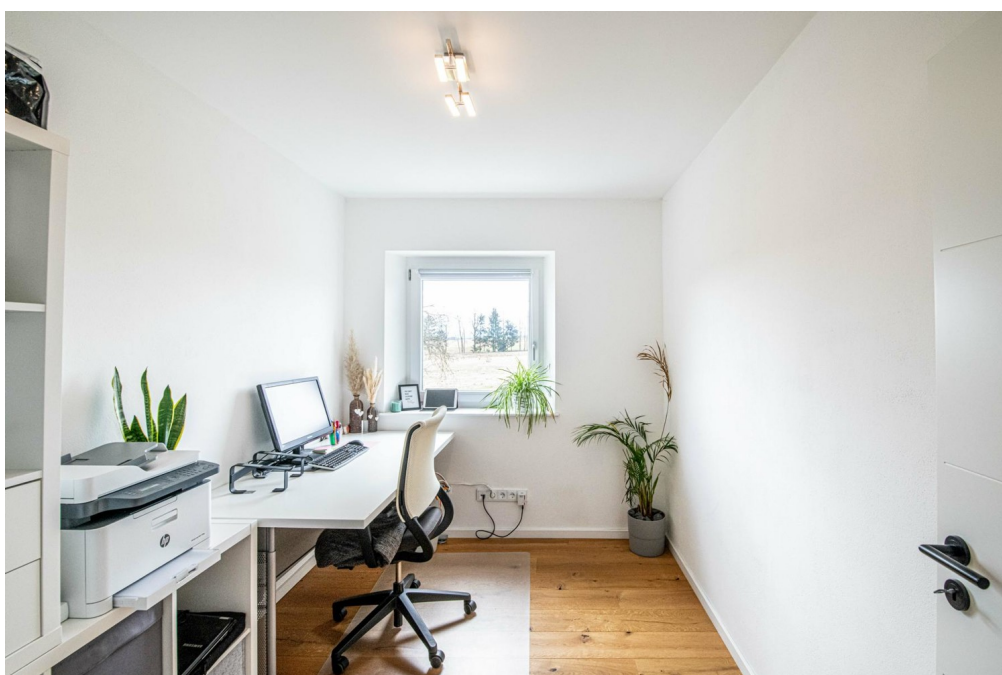
Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propiedad



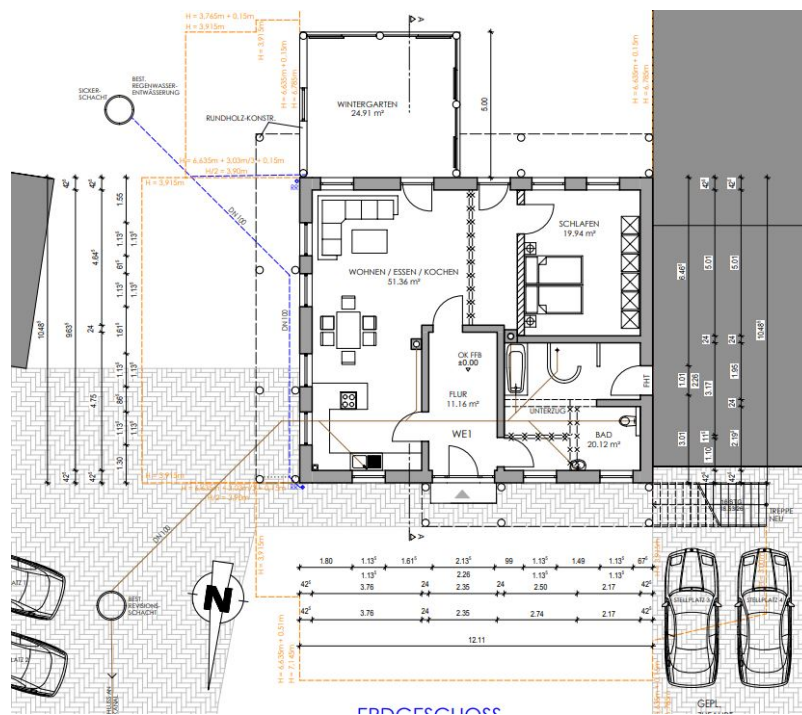
Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

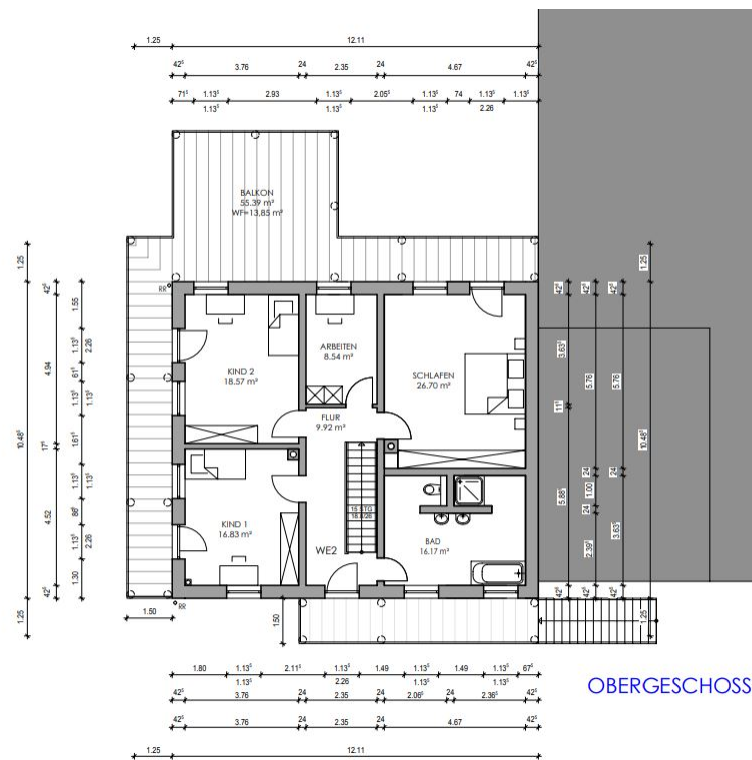
## La propiedad



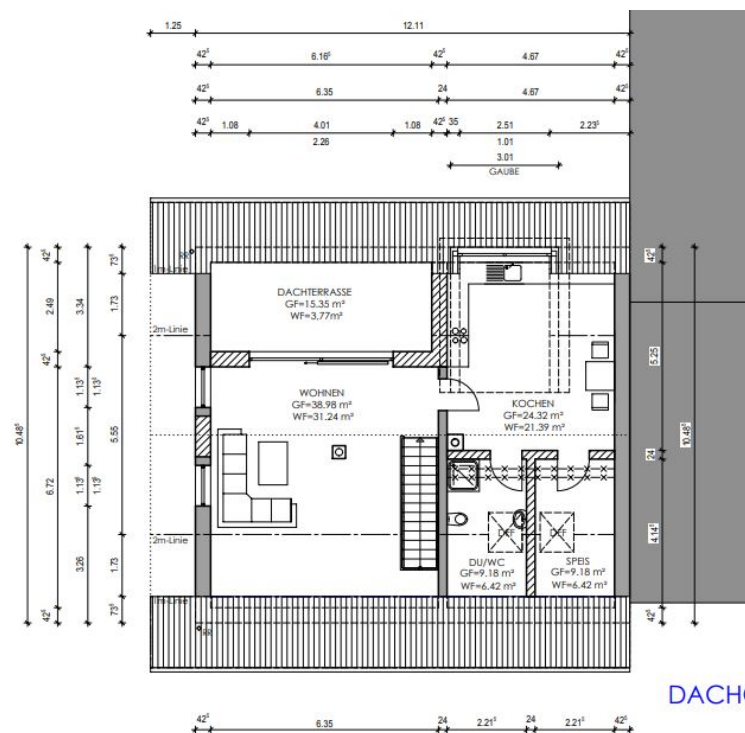
**Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein**

## Planos de planta





OBERGESCHOSS



DACHG

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## Una primera impresión

¡Aquí, tus sueños se hacen realidad! En una parcela de aproximadamente 17.000 metros cuadrados, podrás disfrutar de una vida moderna y espaciosa, practicar la cría de animales y caballos de acuerdo con su especie, establecer un estilo de vida autosuficiente y dedicarte a tus aficiones, como el bricolaje. La casa, ocupada por primera vez en 2020 y 2022 respectivamente, ofrece amplio espacio para una familia numerosa: la planta baja, de aproximadamente 108 metros cuadrados, cuenta con una cocina-salón-comedor de planta abierta con una cocina moderna y estufa de leña, un dormitorio y un amplio baño con ducha a ras de suelo. La losa de cimentación para un invernadero con licencia de construcción, adyacente a la sala de estar, de aproximadamente 25 metros cuadrados, ya está colocada y actualmente se utiliza como terraza, accesible desde la sala de estar. Desde el baño, se puede acceder directamente a los establos sin mojarse, pasando por un trastero y el lavadero. Accesible por una escalera exterior independiente, el apartamento dúplex en la planta superior ofrece amplio espacio para una familia numerosa. Esta planta cuenta con cuatro dormitorios y una cómoda zona de spa con bañera y ducha a ras de suelo. Una moderna escalera de roble conduce directamente al luminoso salón de la planta superior. Esta estancia cuenta con una chimenea acristalada de tres lados, ideal para las acogedoras tardes de invierno, y una terraza en la azotea para disfrutar del aire libre. Una moderna cocina totalmente equipada con comedor contiguo completa la distribución. Un aseo de invitados con ducha y un trastero completan la estancia en esta planta. La calefacción en la planta baja se proporciona mediante una estufa de leña (una mini estufa de leña Bruno Romantik de 9 kW de potencia), un aparato de aire acondicionado con función de calefacción y suelo radiante eléctrico en el baño. El agua caliente sanitaria en la planta baja se suministra mediante una bomba de calor específica. En las plantas superior y ático, la calefacción para las habitaciones y el agua caliente sanitaria se genera mediante una bomba de calor aerotérmica (suelo radiante). También hay un aparato de aire acondicionado en cada planta. Las dependencias, con una superficie bruta de aproximadamente 250 m<sup>2</sup>, comprenden lo siguiente: Establos: - Establo de troncos para 4 caballos grandes y almacenamiento de alimento (se puede conservar el proveedor de alimento) - Bebederos con calefacción - Tuberías de agua fría y caliente para una ducha para caballos o similar ya instaladas - Preparación para un baño en el piso superior del establo (alcantarillado, tuberías de agua fría y caliente y conductos para electricidad) Taller: 2 trasteros Otros: - Garaje doble (paneles de techo nuevos ya instalados; la instalación aún debe realizarse) - Gran área de pasto de aproximadamente 14,000 m<sup>2</sup> - Toda la propiedad está vallada (valla de vida silvestre para ovejas y 3 vallas eléctricas para caballos) - Amplio estante de heno cubierto en el pasto (tiene capacidad para una

paca redonda de heno para alimentación las 24 horas, los 7 días de la semana) - Recinto para aves de corral completamente cerrado con paneles de malla de alambre doble - 2 gallineros - Árboles frutales maduros (manzano suizo, cerezo dulce, etc.) Ciruelo de casa recién plantado Árboles y castaños - Agua potable del suministro público - Pozo privado en la propiedad - Conexión al alcantarillado público. Aún faltan algunos trabajos de acabado en la casa; la mayoría de los materiales ya están disponibles.

Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## Detalles de los servicios

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen - und das ganz bequem von zu Hause aus!

Hochwertiger Neubau mit folgender Ausstattung:

- Thermoziegel mit einer Wandstärke von gesamt rd. 48 cm incl. Putz
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Klimaanlage mit Heizfunktion im EG; Klimagerät für Wintergarten bereits vorhanden
- Warmwasserbereitung im EG mit eigener Warmwasserwärmepumpe
- Kaminofen sowohl im EG als auch im DG
- Fußbodenheizung im OG und DG mit Wärmepumpenheizung Voß
- 2 moderne Küchen (im EG mit Gaskochfeld) mit gehobener Ausstattung
- hochwertige Holzfußböden und Sanitärausstattung
- Treppe Eiche massiv vom OG ins DG mit integriertem Einbauschränk
- Vorrüstung für Außenrollos im OG und DG: Rollosteuierung bereits komplett verbaut
- jeweils 1 Klimagerät im OG und DG
- eigener Brunnen sowie öffentliche Wasserversorgung

Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## Todo sobre la ubicación

Der Weiler Zweifelhof liegt etwa zwei Kilometer südlich von Treffelstein; in nordöstlicher Richtung befindet sich der Silbersee mit Badestellen und einem ausgebauten Rundwanderweg.

In Treffelstein gibt es einen Bäcker, einen Metzger, einen derzeit in Planung befindlichen Dorfladen sowie einen Kindergarten. Die Grundschule befindet sich im ca. 5 km entfernten Tiefenbach.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Mittelschule, Realschule, Berufsschule und die Technikerschule für erneuerbare Energien finden Sie im ca. 10 km entfernten Waldmünchen.

Weitere Entfernungen:

- ca. 28 km Kreisstadt Cham
- ca. 70 km Regensburg
- ca. 75 km Straubing
- ca. 80 km Pilsen/CZ
- ca. 85 km Deggendorf

Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 54.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25201026 - 93492 Treffelstein

## 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](mailto:cham@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)