

Treffelstein

# Maison bifamiliale pour l'élevage d'animaux et de chevaux

CODE DU BIEN: 25201026

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

PRIX D'ACHAT: 880.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 272 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 16.833 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25201026        |
| Surface habitable      | ca. 272 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 7               |
| Chambres à coucher     | 5               |
| Salles de bains        | 3               |
| Année de construction  | 2020            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 880.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 250 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon   |

CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Consommation finale d'énergie                         | 54.60 kWh/m²a                         |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 06.09.2032                              | Classement énergétique                                | B                                     |
| Source d'alimentation                         | Électrique                              | Année de construction selon le certificat énergétique | 2021                                  |



CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

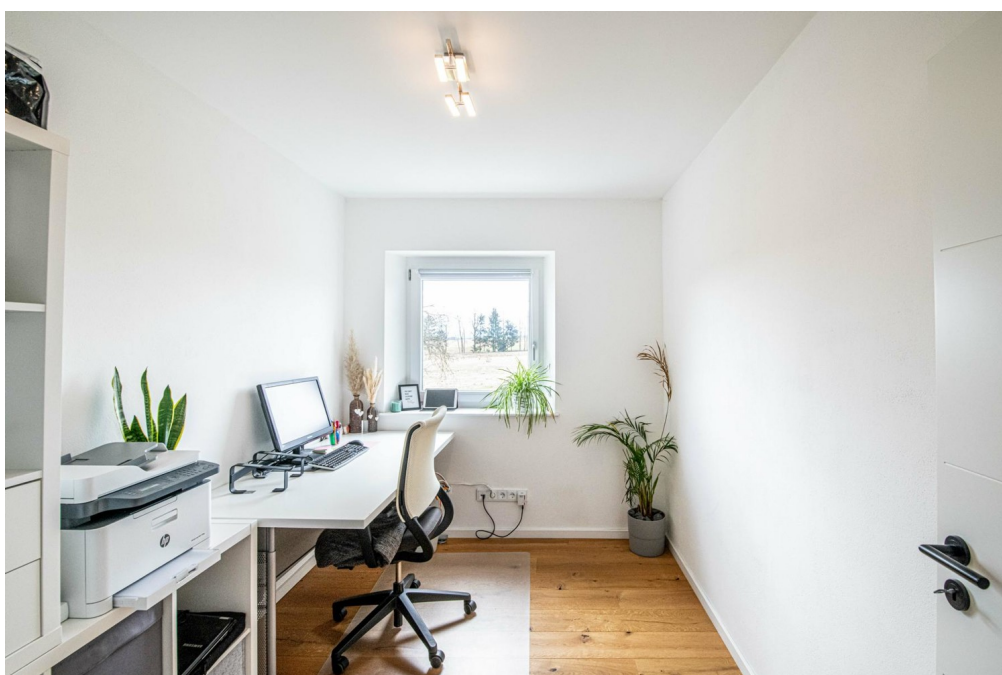
## La propriété





CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propriété





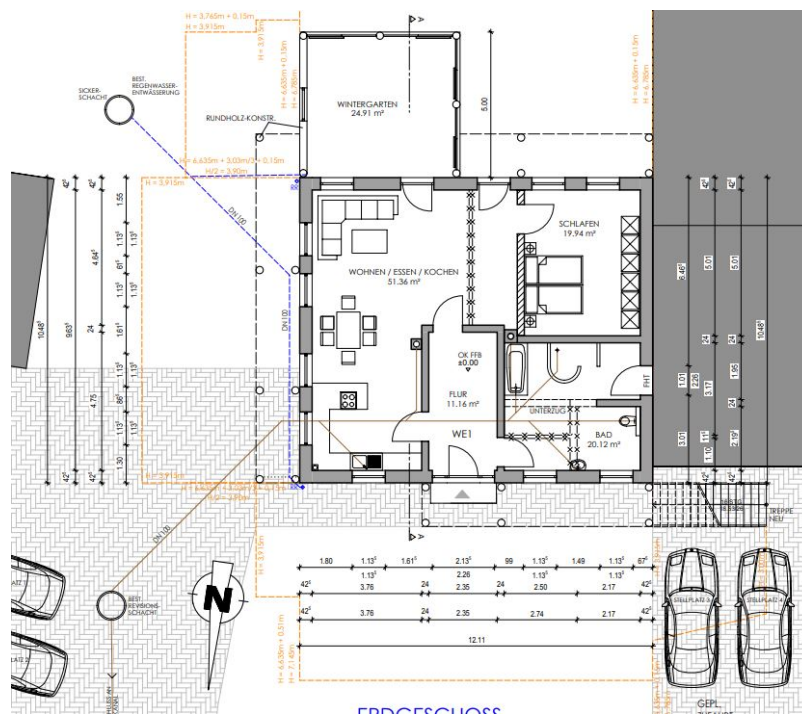
CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

## La propriété

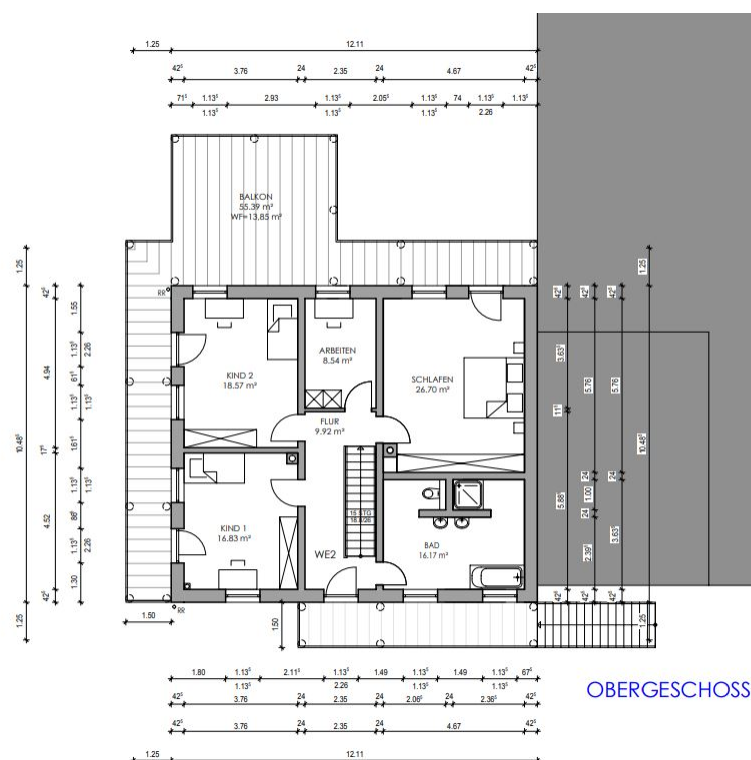


CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

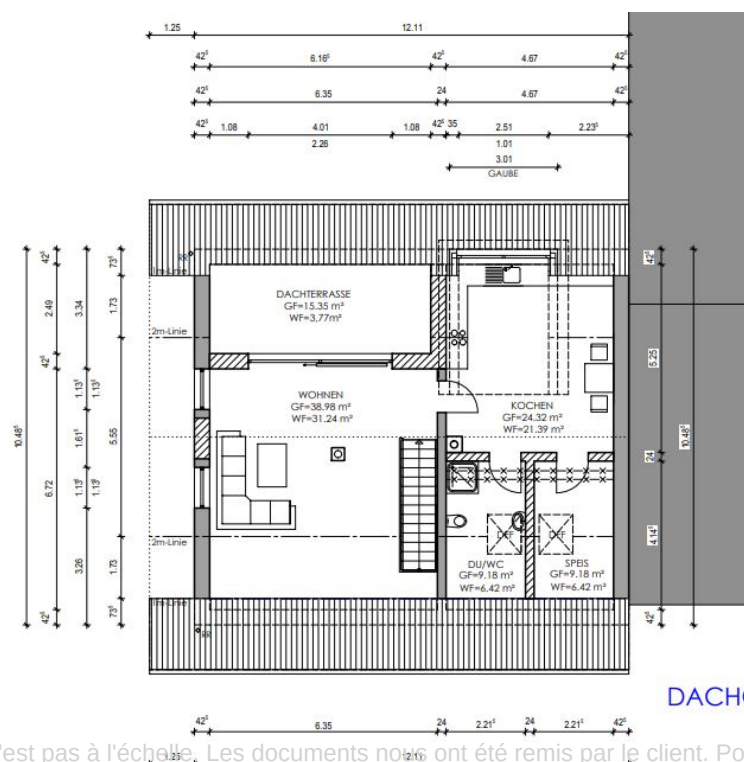
## Plans d'étage







OBERGESCHOSS



DACH

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein**

## Une première impression

Ici, vos rêves deviennent réalité ! Sur un terrain d'environ 17 000 mètres carrés, vous profiterez d'un cadre de vie moderne et spacieux, pratiquerez un élevage respectueux des animaux et des chevaux, adopterez un mode de vie autosuffisant et vous adonnerez à vos loisirs, comme le bricolage. La maison, occupée une première fois en 2020 et 2022 respectivement, offre un espace généreux pour une famille nombreuse : le rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 108 mètres carrés, comprend une cuisine ouverte sur le séjour et la salle à manger avec une cuisine moderne et un poêle à bois, une chambre et une salle de bains spacieuse avec douche à l'italienne. La dalle de fondation d'une véranda, autorisée à construire et attenante au séjour, d'une superficie d'environ 25 mètres carrés, est déjà coulée et sert actuellement de terrasse accessible depuis le séjour. Depuis la salle de bains, vous accédez directement aux écuries, sans vous mouiller, en passant par un débarras et la buanderie. Accessible par un escalier extérieur indépendant, l'appartement en duplex à l'étage offre également un espace généreux pour une famille nombreuse. Ce niveau comprend quatre chambres et un espace spa confortable avec baignoire et douche à l'italienne. Un escalier moderne en chêne mène directement au salon lumineux de l'étage supérieur. Cette pièce dispose d'une cheminée à trois faces vitrée, idéale pour les douces soirées d'hiver, et d'une terrasse sur le toit pour profiter du plein air. Une cuisine moderne et entièrement équipée, avec coin repas attenant, complète l'agencement. Des toilettes invités avec douche et un débarras complètent l'espace de vie de ce niveau. Le chauffage au rez-de-chaussée est assuré par un poêle à bois (un mini poêle à bois Bruno Romantik d'une puissance de 9 kW), une climatisation réversible et un chauffage au sol électrique dans la salle de bains. L'eau chaude sanitaire au rez-de-chaussée est fournie par une pompe à chaleur dédiée. Aux étages supérieurs et sous les combles, le chauffage des pièces et l'eau chaude sanitaire sont produits par une pompe à chaleur air-eau (chauffage au sol). Chaque étage est également équipé d'une climatisation. Les dépendances, d'une surface brute d'environ 250 m<sup>2</sup>, comprennent : Écuries : - Écurie en rondins pour 4 grands chevaux et stockage du fourrage (possibilité de conserver le fournisseur d'aliments) - Abreuvoirs chauffants - Tuyauterie d'eau chaude et froide pour une douche pour chevaux ou équivalent déjà installée - Préparation pour des toilettes à l'étage de l'écurie (égouts, tuyauterie d'eau chaude et froide et gaines électriques) Atelier : 2 pièces de stockage Autres : - Garage double (toiture neuve déjà posée - installation restant à effectuer) - Grand pâturage d'environ 14 000 m<sup>2</sup> - L'ensemble de la propriété est clôturé (clôture pour la faune sauvage pour les moutons et 3 clôtures électriques pour les chevaux) - Grand râtelier à foin couvert dans le pâturage (contenant une balle de foin ronde pour une alimentation continue) - Poulailier entièrement clos par des panneaux à double grillage - 2 poulailiers -



Arbres fruitiers adultes (pommiers, cerisiers, etc.) Pruniers nouvellement plantés  
Châtaigniers – eau potable fournie par le réseau public – puits privé sur la propriété –  
raccordement au réseau d'égouts public. Quelques travaux de finition restent à prévoir  
dans la maison ; la plupart des matériaux nécessaires sont déjà disponibles.

**CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein**

## Tout sur l'emplacement

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



**CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25201026 - 93492 Treffelstein

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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