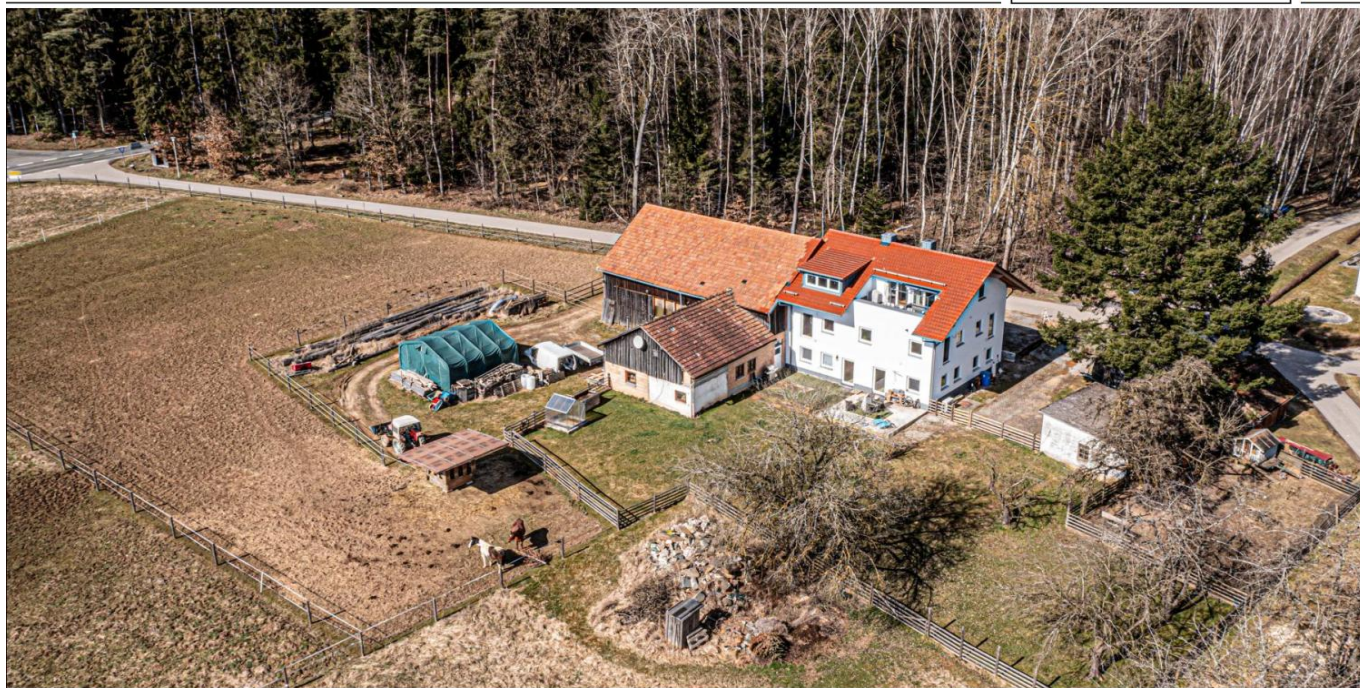


Treffelstein

Kétlakásos ház állatok és lovak tartására

VP azonosító: 25201026

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 880.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 272 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 16.833 m²

VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Áttekintés

VP azonosító	25201026
Hasznos lakótér	ca. 272 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	2020
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	880.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 250 m²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.09.2032
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	54.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Az ingatlan



www.von-poll.com



www.von-poll.com

VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Az ingatlan



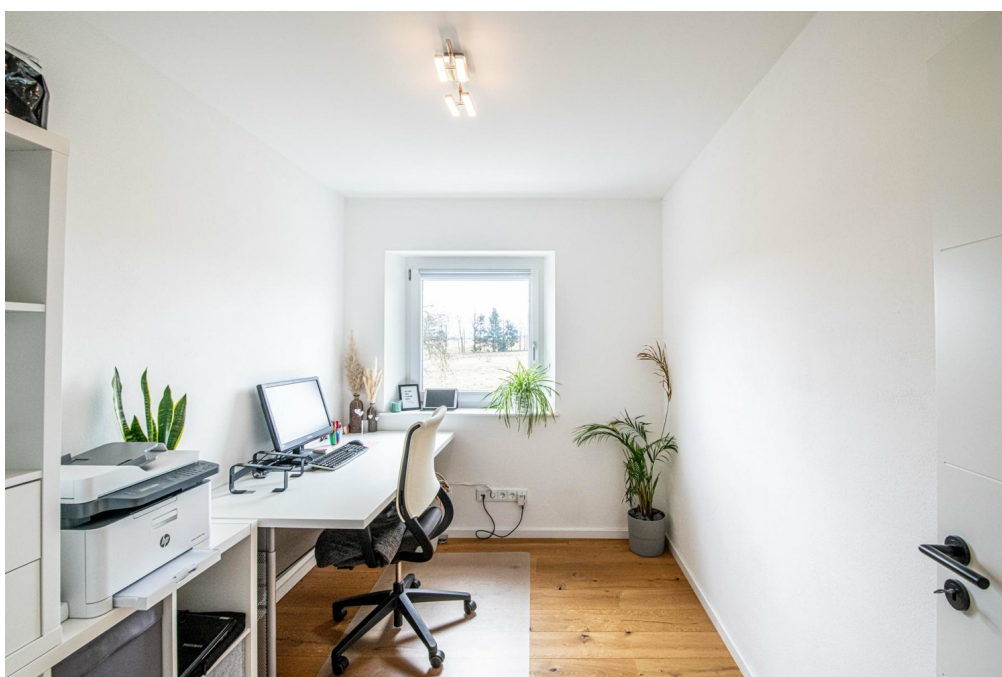
VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Az ingatlan



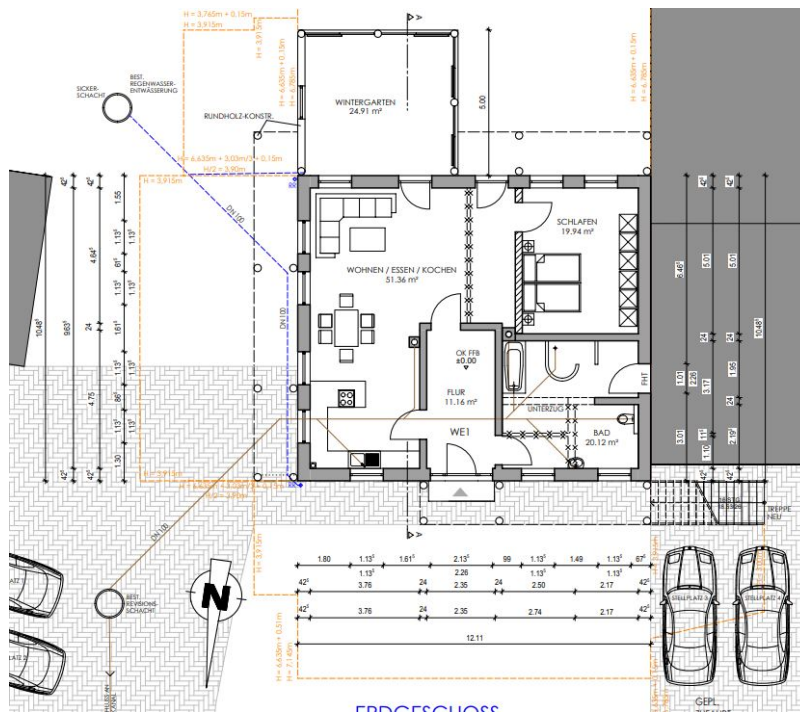
VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

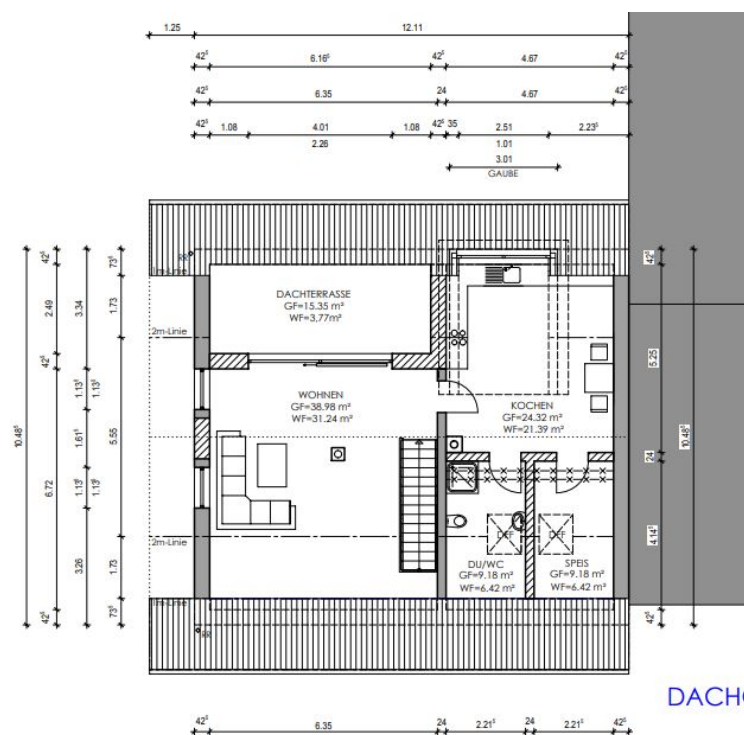
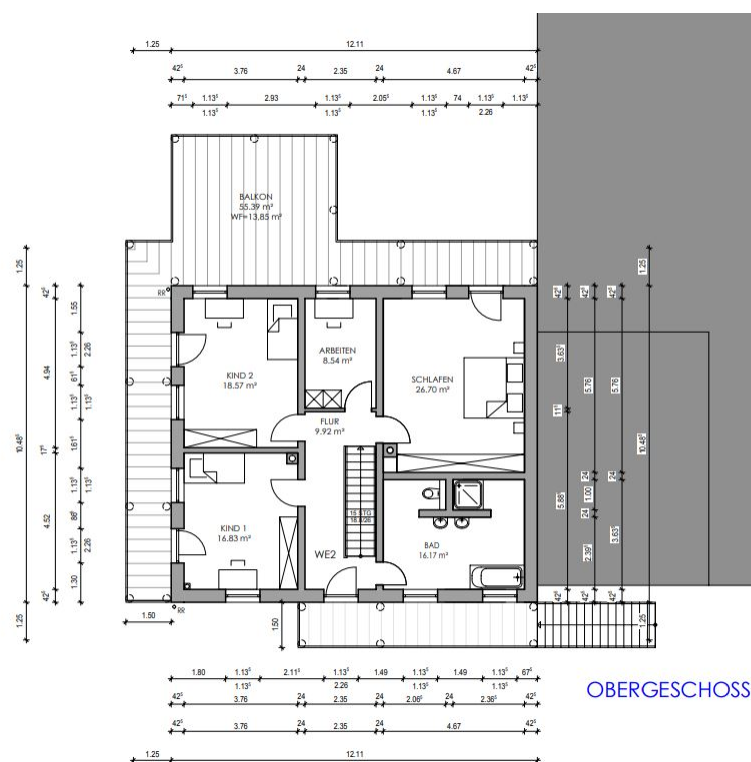
Az ingatlan



VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretez átvonás. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Az első benyomás

Itt valóra válnak az álmok! Egy körülbelül 17 000 négyzetméteres telken élvezheti a modern és tágas életet, fájnak megfelelő állat- és lótenyésztést folytathat, önálló életmódot alakíthat ki, és hódolhat hobbijainak – például barkácsolásnak. A 2020-ban, illetve 2022-ben eloszor lakott ház bőséges helyet kínál egy nagycsaládos számára: A körülbelül 108 négyzetméteres földszinten egy amerikai konyha/nappali és étkező található modern konyhával és fatüzelésű kályhával, egy hálószoba és egy tágas, zuhanyzós fürdőszoba. A nappalihoz csatlakozó, építési engedéllyel rendelkező, körülbelül 25 négyzetméteres télikert alaplapja már le van rakva, és jelenleg teraszként szolgál, amely a nappaliból közelíthető meg. A fürdőszobából közvetlenül és nedvességmentesen juthat el az istállóba, egy tárolóhelyiség és egy háztartási helyiség mellett. A külön külső lépcsőn keresztül megközelíthető, az emeleti maisonette apartman bőséges helyet kínál egy nagycsaládos számára. Ezen az emeleten négy hálószoba és egy kényelmes, káddal és zuhanyzóval felszerelt wellness részleg található. Egy modern tölgyfa lépcső vezet közvetlenül a következő emeleten található, világos nappaliba. Ebben a szobában egy háromoldali üvegezett kandalló található, amely tökéletes a hangulatos téli estékhez, valamint egy tetoterasz, ahol élvezheti a szabadban töltött időt. A modern, teljesen felszerelt konyha étkezővel teszi teljessé az elrendezést. Egy vendégmosdó zuhanyzóval és egy tárolóhelyiség teszi teljessé a lakóteret ezen az emeleten. A földszinten a fűtést fatüzelésű kályha (egy Bruno Romantik mini fatüzelésű kályha 9 kW-os fűtési teljesítménnyel), egy fűtési funkcióval ellátott légkondicionáló berendezés, valamint a fürdőszobában elektromos padlófűtés biztosítja. A földszinten a meleg vizet külön szivattyú biztosítja. Az emeleten és a tetotérben a szobák és a használati meleg víz fűtését levegő-víz szivattyú (padlófűtés) biztosítja. Szintenként minden emeleten található egy légkondicionáló berendezés is. A kb. 250 m² bruttó alapterületű melléképületek a következők: Istálló: - Rönkből épült istálló 4 nagy ló számára és takarmánytároló (a takarmánybeszállító megtartható) - Fűtött itatóvályúk - Már kiépített meleg- és hidegvízvezetékek lózuhanyzóhoz vagy hasonlóhoz - WC elokészítése az istálló felső szintjén (csatorna, meleg- és hidegvízvezetékek, valamint elektromos vezetékek) Műhely: 2 tárolóhelyiség Egyéb: - Dupla garázs (az új tetopanelek már a helyükön vannak - a telepítés még szükséges) - Nagy, kb. 14 000 m²-es legelő - A teljes telek kerített (vadkerítés a juhoknak és 3 villanypásztor a lovaknak) - Tágas, fedett szénatartó a legelőn (egy kerek szénabála tárolására alkalmas a 24/7-es etetés érdekében) - Dupla dróthálós panelekkel teljesen körülvett baromfiudvar - 2 baromfió - Érett gyümölcsfák (svájci alma, cseresznye stb.) Újonnan ültetett házi szilvafák és gesztenyefák - ivóvíz közművezetékkel - saját kút a telken - csatlakozás a vízhez közcsontra. A házban még van néhány befejező munka; az ehhez szükséges anyagok

nagy része már rendelkezésre áll.

VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 54.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

VP azonosító: 25201026 - 93492 Treffelstein

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com