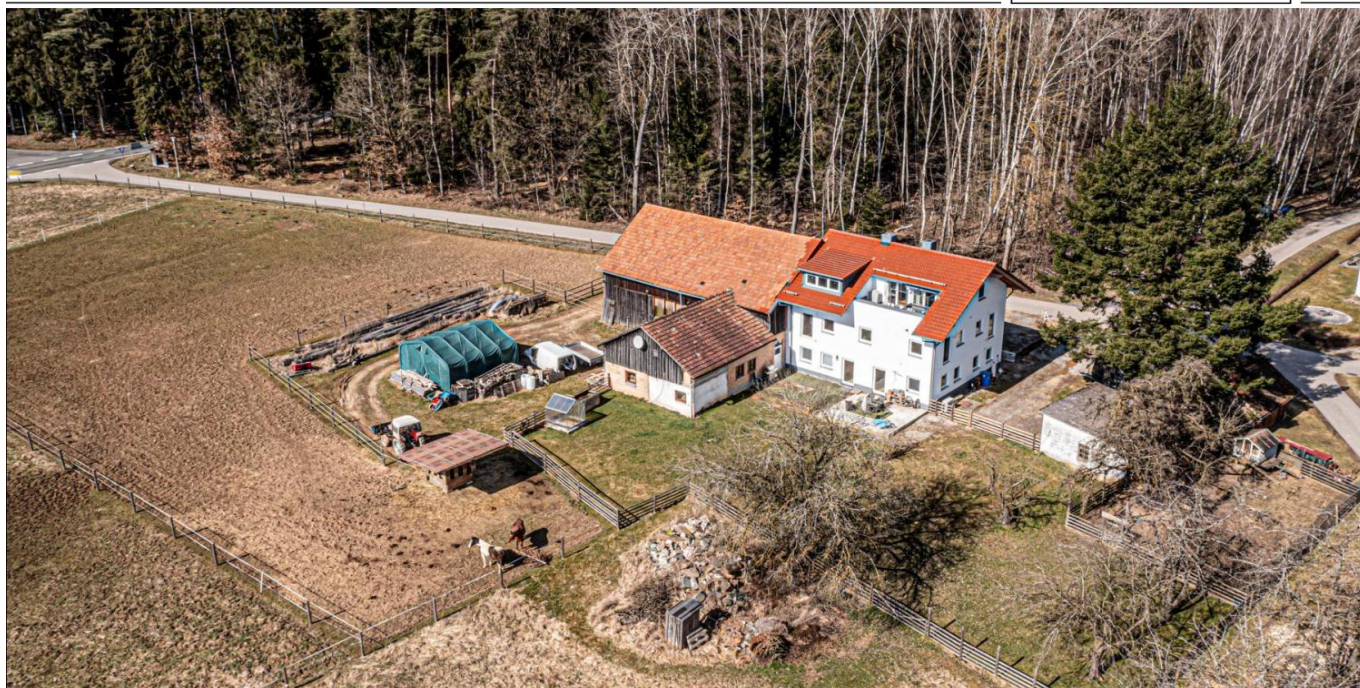


Treffelstein

Casa bifamiliare per allevamento animali e cavalli

Codice oggetto: 25201026



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 880.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 272 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 16.833 m²

Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25201026
Superficie netta	ca. 272 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	880.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 250 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	54.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.09.2032	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

La proprietà



Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

La proprietà



Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

La proprietà



Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

La proprietà



Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

La proprietà



Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

La proprietà



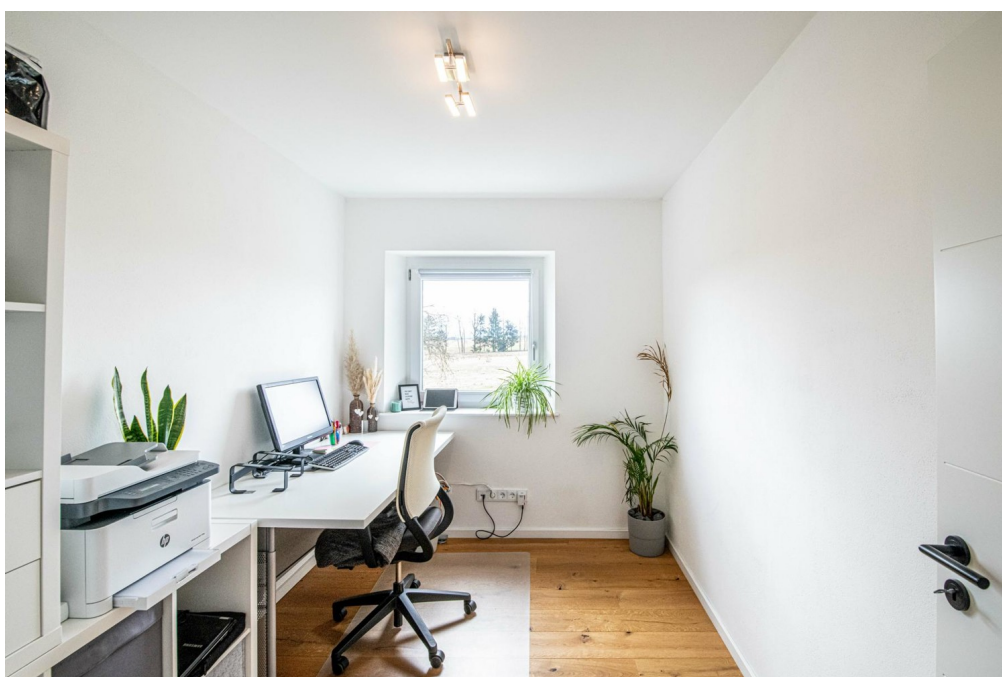
Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

La proprietà



Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

La proprietà



Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

La proprietà



Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

La proprietà



Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

La proprietà



Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

La proprietà



Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

La proprietà



Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

La proprietà



Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

La proprietà



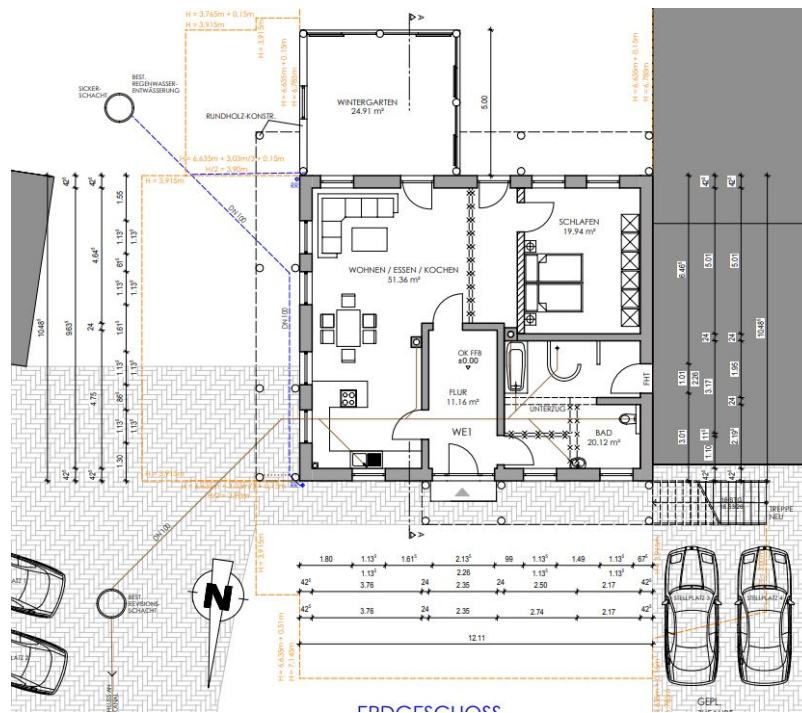
Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

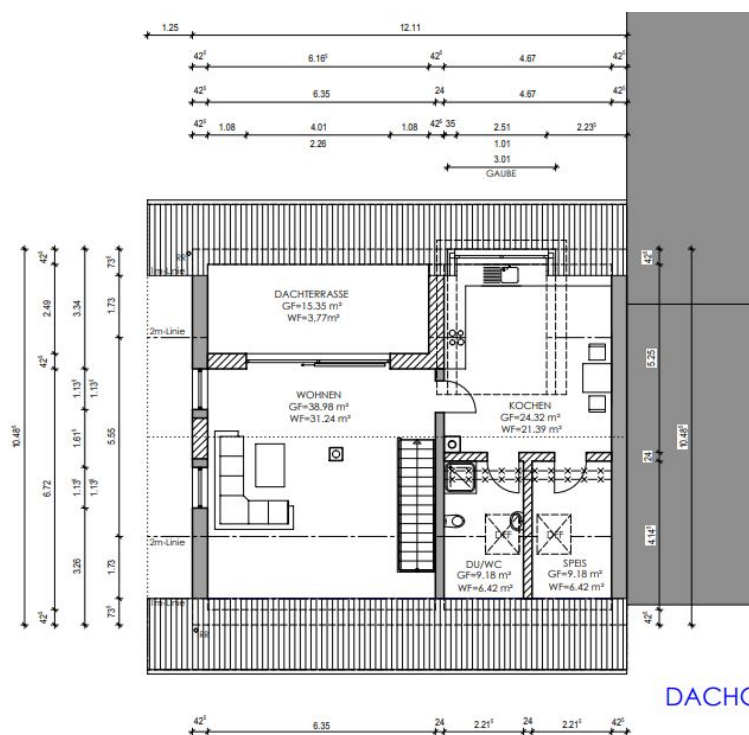
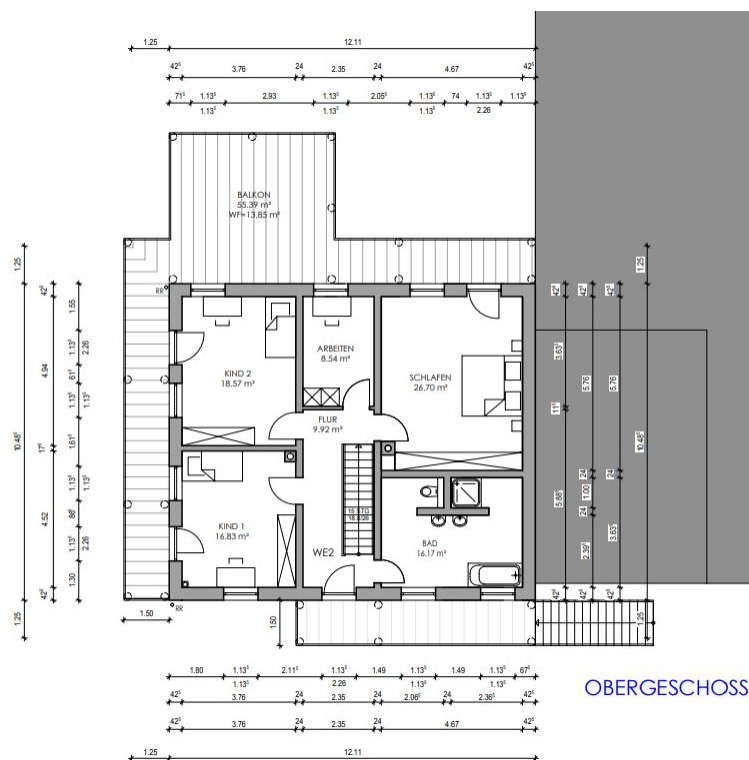
La proprietà



Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

Una prima impressione

Qui, i tuoi sogni diventano realtà! Su un terreno di circa 17.000 metri quadrati, puoi goderti una vita moderna e spaziosa, dedicarti all'allevamento di animali e cavalli nel rispetto delle specie, stabilire uno stile di vita autosufficiente e coltivare i tuoi hobby, come il fai da te. La casa, occupata rispettivamente nel 2020 e nel 2022, offre ampio spazio per una famiglia numerosa: il piano terra, di circa 108 metri quadrati, comprende una cucina/soggiorno e sala da pranzo open space con una moderna cucina e stufa a legna, una camera da letto e un ampio bagno con cabina doccia. La soletta di fondazione per una veranda edilizia approvata, adiacente alla zona giorno, di circa 25 metri quadrati, è già stata posata e attualmente utilizzata come terrazza accessibile dalla zona giorno. Dal bagno, passando per un ripostiglio e la lavanderia, si accede direttamente e senza bagnarsi alle stalle. Accessibile tramite una scala esterna separata, l'appartamento duplex al piano superiore offre ampio spazio per una famiglia numerosa. Questo piano dispone di quattro camere da letto e una confortevole area benessere con vasca e cabina doccia. Una moderna scala in rovere conduce direttamente al luminoso soggiorno al piano superiore. Questo ambiente vanta un camino con vetrate su tre lati, perfetto per le accoglienti serate invernali, e una terrazza panoramica per godersi l'aria aperta. Una moderna cucina completamente attrezzata con zona pranzo adiacente completa la disposizione. Un bagno per gli ospiti con doccia e un ripostiglio completano la zona giorno di questo piano. Il riscaldamento al piano terra è garantito da una stufa a legna (una mini stufa a legna Bruno Romantik con una potenza termica di 9 kW), da un condizionatore con funzione di riscaldamento e dal riscaldamento elettrico a pavimento nel bagno. L'acqua calda al piano terra è fornita da una pompa di calore dedicata. Al piano superiore e in mansarda, il calore per le camere e l'acqua calda sanitaria è prodotto da una pompa di calore ad aria (riscaldamento a pavimento). È inoltre presente un condizionatore su ogni piano. Gli annessi, con una superficie lorda di circa 250 mq, comprendono quanto segue: Stalle: - Fienile per cavalli in tronchi per 4 cavalli di grandi dimensioni e deposito di mangime (il fornitore di mangime può essere mantenuto) - Abbeveratoi riscaldati - Tubi di acqua calda e fredda per una doccia per cavalli o simile già installati - Predisposizione per un bagno al piano superiore del fienile (fognatura, tubi di acqua calda e fredda e condotti per l'elettricità) Officina: 2 ripostigli Altro: - Garage doppio (nuovi pannelli del tetto già in posizione - l'installazione deve ancora essere eseguita) - Ampia area di pascolo di circa 14.000 mq - L'intera proprietà è recintata (recinto per la fauna selvatica per pecore e 3 recinti elettrici per cavalli) - Ampia rastrelliera coperta per il fieno nel pascolo (contiene una balla rotonda di fieno per l'alimentazione 24 ore su 24, 7 giorni su 7) - Recinto per pollame completamente chiuso con pannelli a doppia rete metallica - 2 pollai - Alberi da frutto maturi (mela svizzera,

ciliegio dolce, ecc.) Di recente piantumazione di susini e castagni - acqua potabile tramite rete idrica pubblica - pozzo privato nella proprietà - allacciamento alla rete fognaria pubblica. Sono ancora necessari alcuni lavori di finitura nella casa; la maggior parte dei materiali necessari è già disponibile.

Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

Dettagli dei servizi

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: Rollosteuering bereits komplett verbaut
- jeweils 1 Klimagerät im OG und DG
- eigener Brunnen sowie öffentliche Wasserversorgung

Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25201026 - 93492 Treffelstein

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com