Treffelstein

Zweifamilienhaus für Tier- und Pferdehaltung

??????? ????????: 25201026

???? ??????: 880.000 EUR • ?????????: ca. 272 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 16.833 m²

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

?? ??? ?????

??????? ????????	25201026
?????????	ca. 272 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	2020
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	880.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 250 m²
??????	???????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

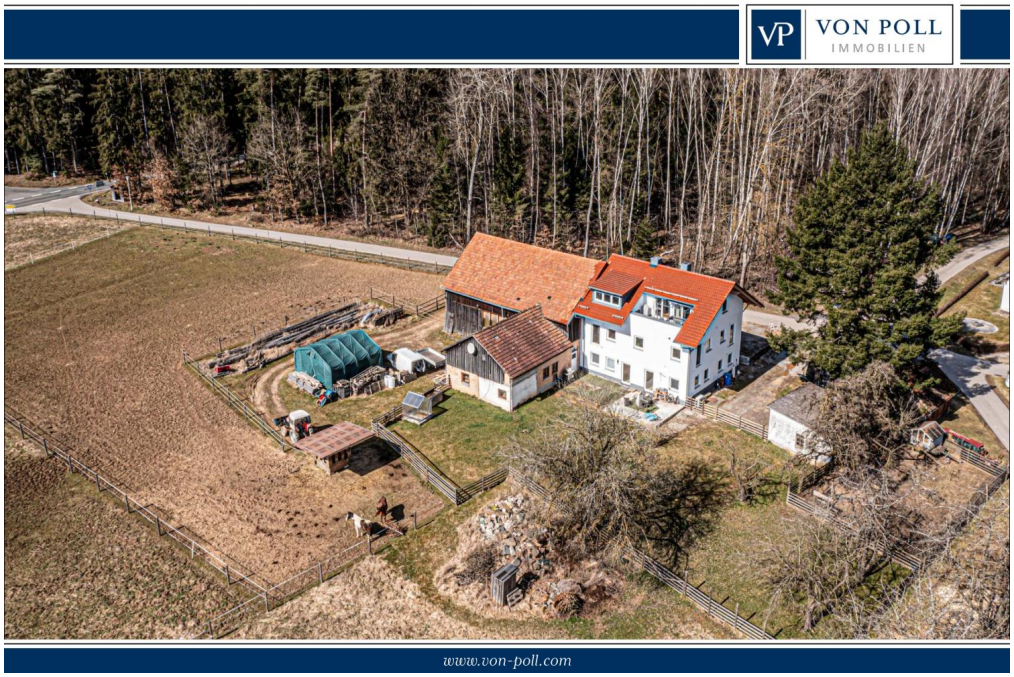
?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.09.2032
???? ?????????	?????????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ?????????? ?????????	54.60 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2021

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

?? ???????



??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

?? ???????

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

?? ???????

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

?? ???????

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

?? ???????

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

?? ???????

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

?? ???????

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

?? ???????

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

?? ???????

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

?? ???????

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

?? ???????

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

?? ???????

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

?? ???????

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

?? ???????

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

?? ???????

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

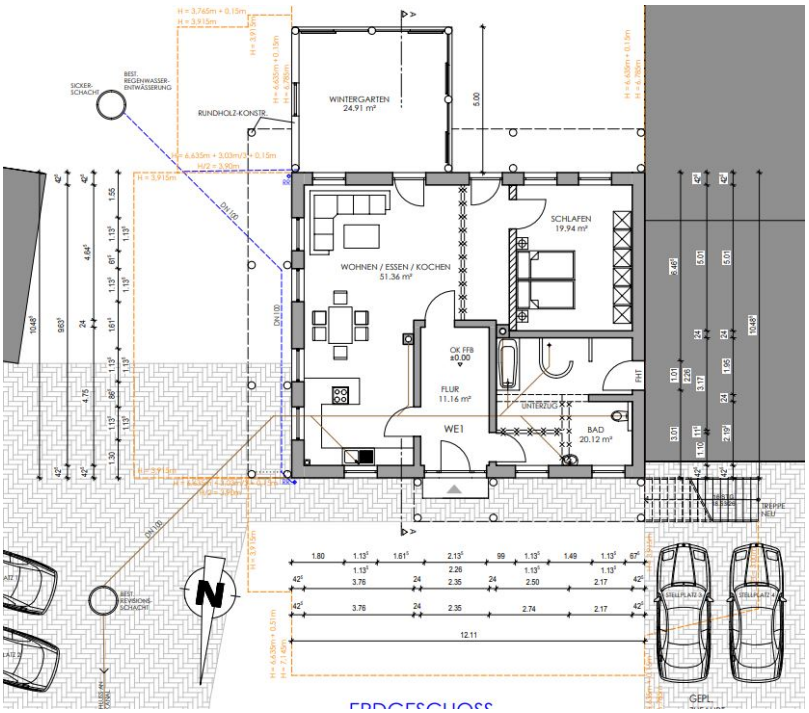
?? ???????

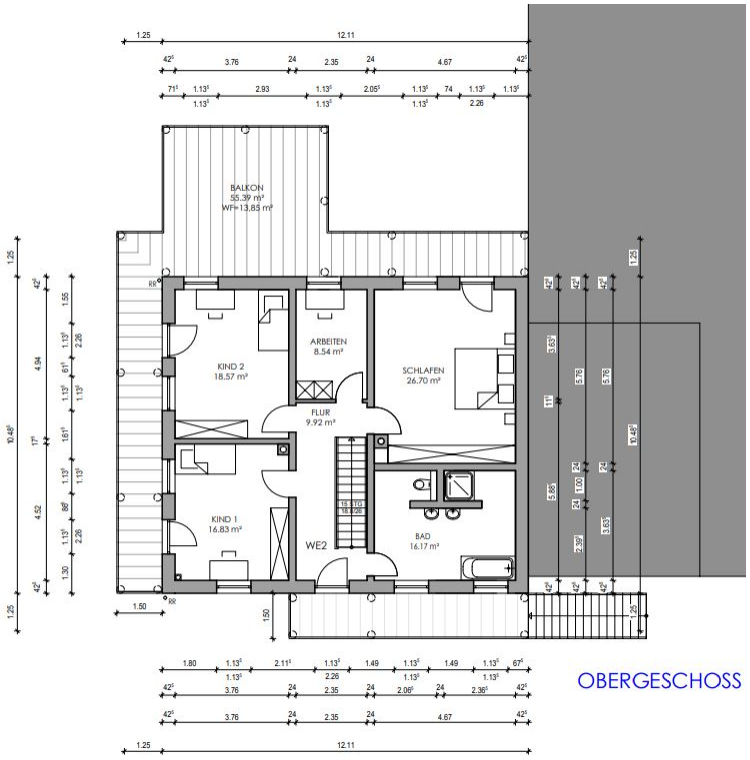
??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

?? ???????

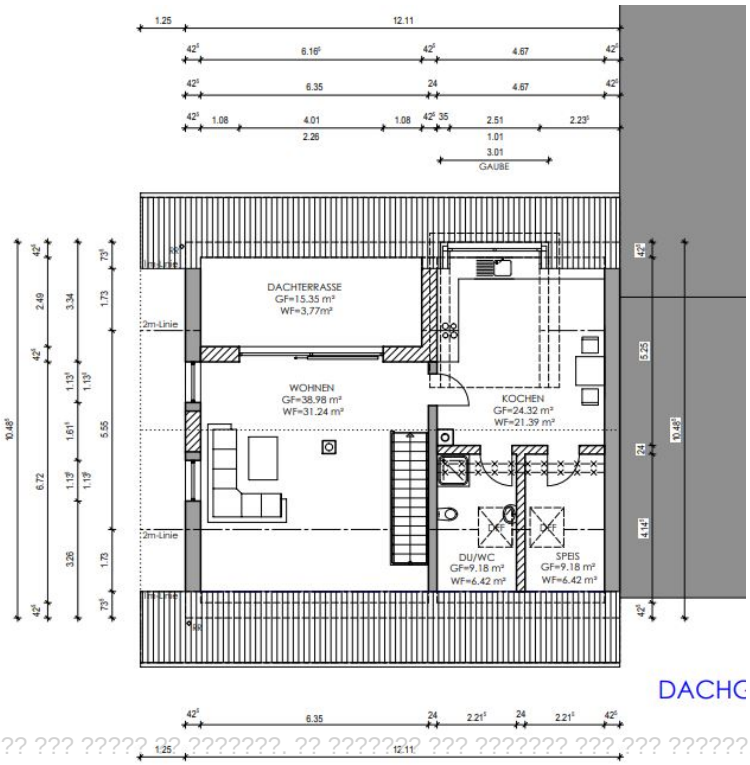
??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

??????





OBERGESCHOSS



DACHG

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ????????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

??? ????? ????????

Hier werden Ihre Träume wahr!
Auf einem rd. 17.000 qm großen Areal können Sie modern und großzügig wohnen, artgerechte Tier- und Pferdehaltung praktizieren, eine Selbstversorgung aufbauen und Ihren Hobbys - wie beispielsweise handwerklichen Tätigkeiten - nachgehen.

Das in 2020 bzw. 2022 erstbezogene Wohnhaus bietet Platz für die große Familie:
Im Erdgeschoss auf rd. 108 m² lässt es sich ebenerdig in einem offenen Koch-/Wohn- und Essbereich mit moderner Küche und Kaminofen, einem Schlafzimmer sowie einem großzügigen Bad mit ebenerdiger "Schneckendusche" komfortabel wohnen. Die Bodenplatte für einen baulich genehmigten Wintergarten im Anschluss an den Wohnbereich mit einer Fläche von rd. 25 m² wurde bereits erstellt und wird derzeit über den Zugang vom Wohnbereich als Terrasse genutzt.
Über das Bad gelangen Sie vorbei an einem Vorrats- und dem Technikraum direkt und trockenen Fußes zu den Stallungen.

Über eine Treppe separat von außen erreichbar ist die im Obergeschoss befindliche Maisonette-Wohnung, die viel Platz für die große Familie bietet. Insgesamt 4 Schlafräume befinden sich auf dieser Etage und eine komfortable "Wellnessoase" mit Badewanne und ebenerdiger Dusche.
Über eine moderne Eichenholztreppe gelangen Sie eine Etage höher direkt in den lichtdurchfluteten Wohnraum mit einem 3-seitig verglasten Kaminofen für heimelige Winterabende und einer Sonnendachterrasse für den Aufenthalt im Freien sowie einer modernen Küche, die keine Wünsche offenlässt, mit anschließendem Essbereich. Eine Gästetoilette mit Duschbad sowie ein Vorratsraum runden das Platzangebot auf dieser Etage ab.

Die Beheizung der Räume erfolgt im EG über einen Holzofen (Bruno Romantik Mini-Holzofen mit 9 kW Heizleistung), einer Klimaanlage mit Heizfunktion und im Bad über eine elektrische Fußbodenheizung. Die Warmwasseraufbereitung im EG übernimmt eine eigene Warmwasserwärmepumpe.
Im OG und DG wird die Wärme - sowohl für die Räume als auch für das Brauchwasser - mit Hilfe einer Luft-/Wärmepumpe (Fußbodenheizung) erzeugt. Hier gibt es zusätzlich in jeder Etage ein Klimagerät.

Die Nebengebäude mit einer Bruttogrundfläche von rd. 250 qm setzen sich wie folgt zusammen:

Stallung:
- Pferdelaufstall in Naturstammbauweise für 4 Großpferde und Futterlager (Futterlieferant kann übernommen werden)
- Tränkebecken beheizt
- Kalt- und Warmwasserleitungen für Pferdedusche oder Ähnliches bereits verlegt
- Vorbereitung für WC im Obergeschoss der Scheune (Kanal-, Warm- und Kaltwasserleitungen sowie Leerrohre für Strom)

Werkstatt:
2 Lagerräume

Sonstiges:
- Doppelgarage (neue Dachbleche bereits vorhanden - Montage muss noch vorgenommen werden)
- große Weidefläche mit rd. 14.000 m²
- das komplette Grundstück ist eingezäunt (Wildzaun für Schafhaltung und 3 Stromlitzen für Pferde)
- Heuraufe großzügig überdacht auf der Weide (fasst einen Rundballen Heu für 24/7 Futterversorgung)
- Gehege für Geflügel komplett mit Doppelstabmatten eingezäunt
- 2 Geflügelstallungen
- Alter Obstbaumbestand und Obstbäume (Klarapfel, Süßkirsche, Hauszwetschge) sowie Marone neu gepflanzt
- Trinkwasser über öffentliche Wasserversorgung
- eigener Brunnen auf dem Grundstück
- Anschluss an den öffentlichen Kanal

Einige Restarbeiten im Haus sind noch erforderlich; die Materialien hierfür sind zum Großteil bereits vorhanden.

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

????????????? ??? ???????

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 Einbauschrank
- Vorrüstung für Außenrollos im OG und DG: Rollosteuerung bereits komplett verbaut
- jeweils 1 Klimagerät im OG und DG
- eigener Brunnen sowie öffentliche Wasserversorgung

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

??? ??? ??? ?????????

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

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25201026 - 93492 Treffelstein

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com