

Pemfling / Großbergerdorf

# Energieeffizientes Zuhause in ruhiger Wohngegend

CODE DU BIEN: 24201099



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

PRIX D'ACHAT: 374.990 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110,25 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 832 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großbergerdorf

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

CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großbergerdorf

## En un coup d'œil

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN          | 24201099                  |
| Surface habitable     | ca. 110,25 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture       | à deux versants           |
| Pièces                | 5                         |
| Chambres à coucher    | 4                         |
| Salles de bains       | 1                         |
| Année de construction | 2021                      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 374.990 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | Composants préfabriqués                                                   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine                                        |

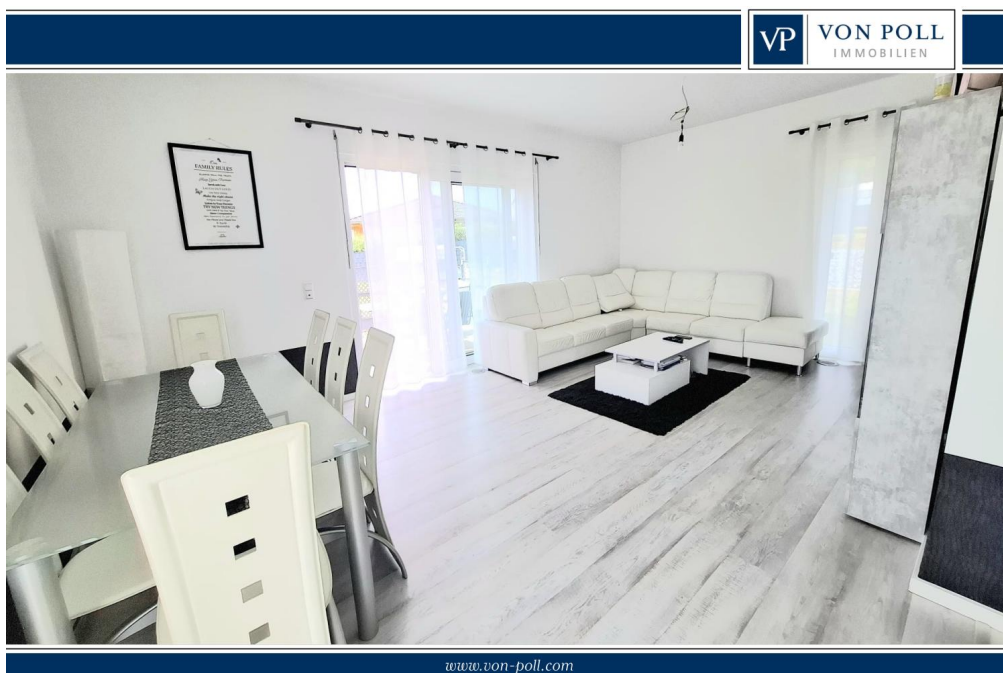
CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großbergerdorf

## 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                         | 40.90 kWh/m²a                         |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 06.12.2034                              | Classement énergétique                                | A                                     |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2021                                  |

CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großbergerdorf

## La propriété



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



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



CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großbergerdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großbergerdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großbergerdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberghardorf

## La propriété



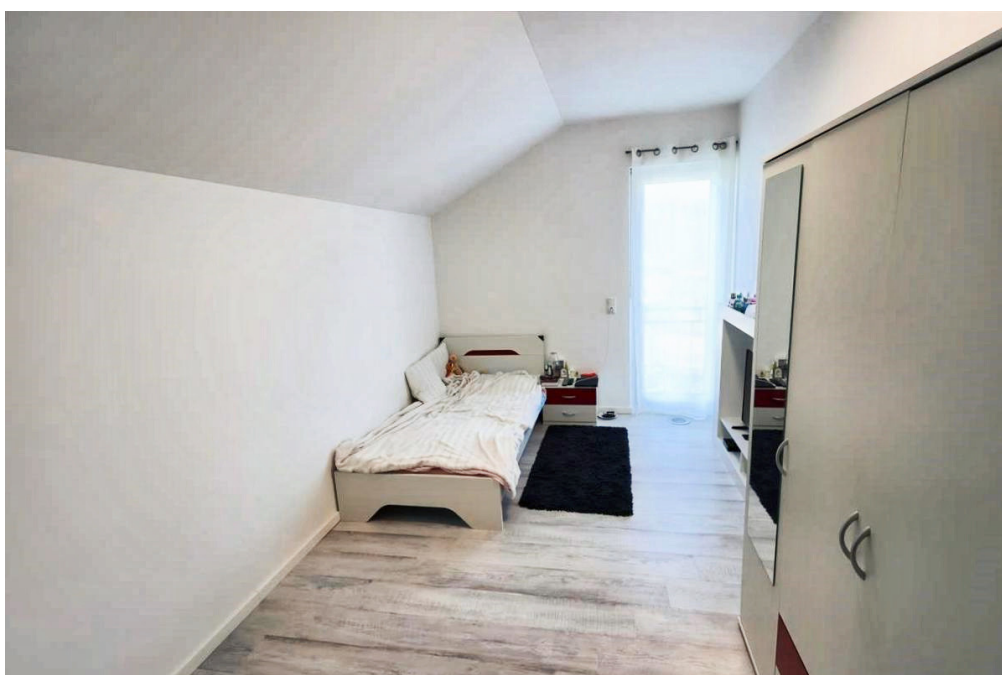
CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großbergerdorf

## La propriété



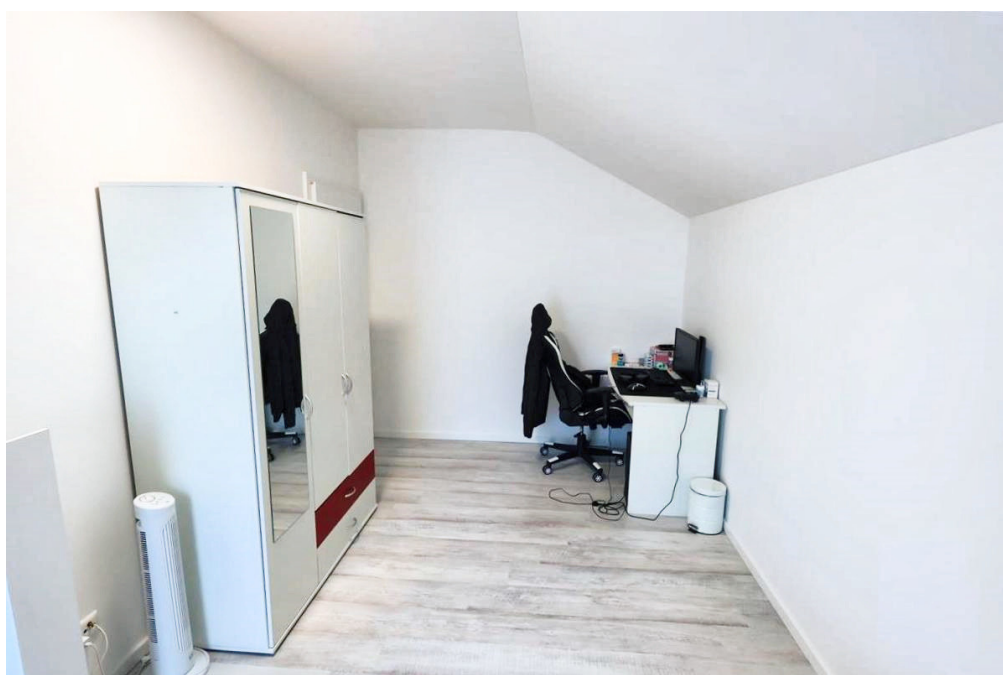
CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großbergerdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großbergerdorf

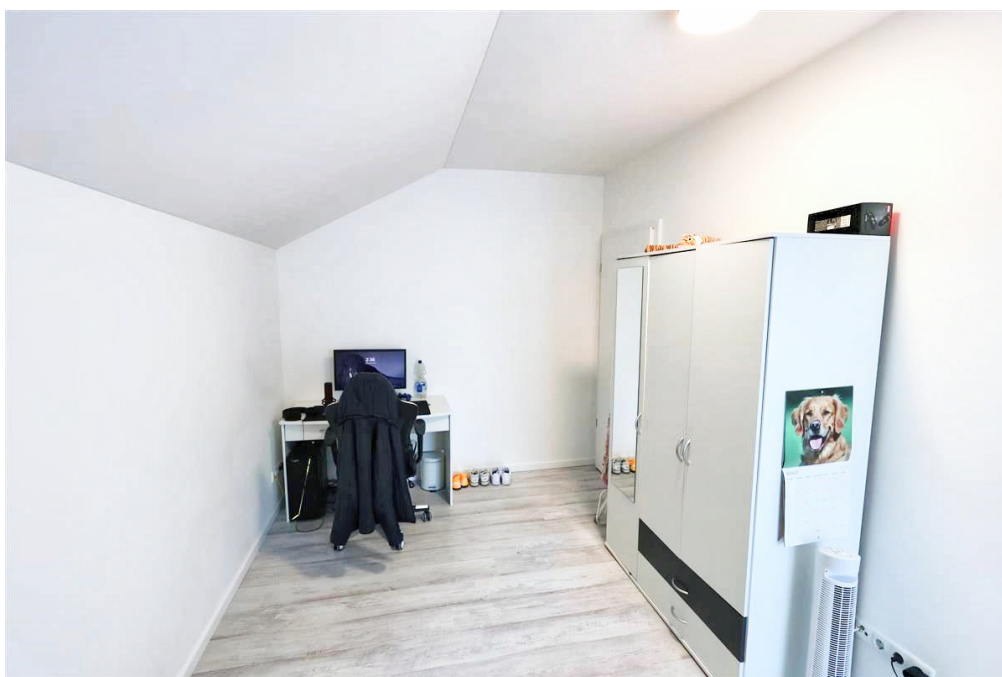
## La propriété





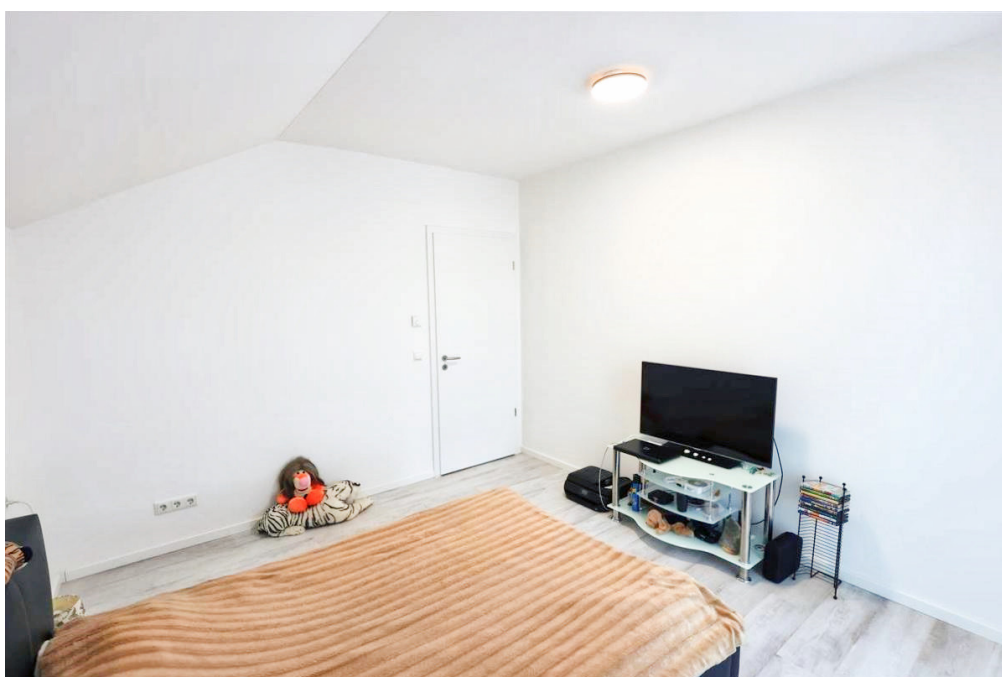
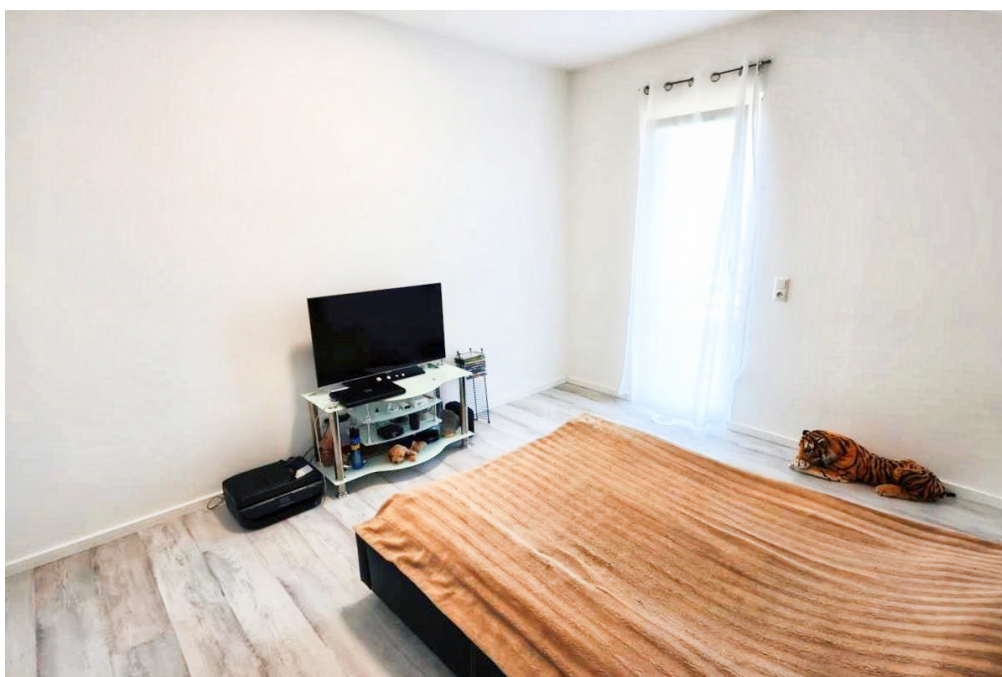
CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberghardorf

## La propriété



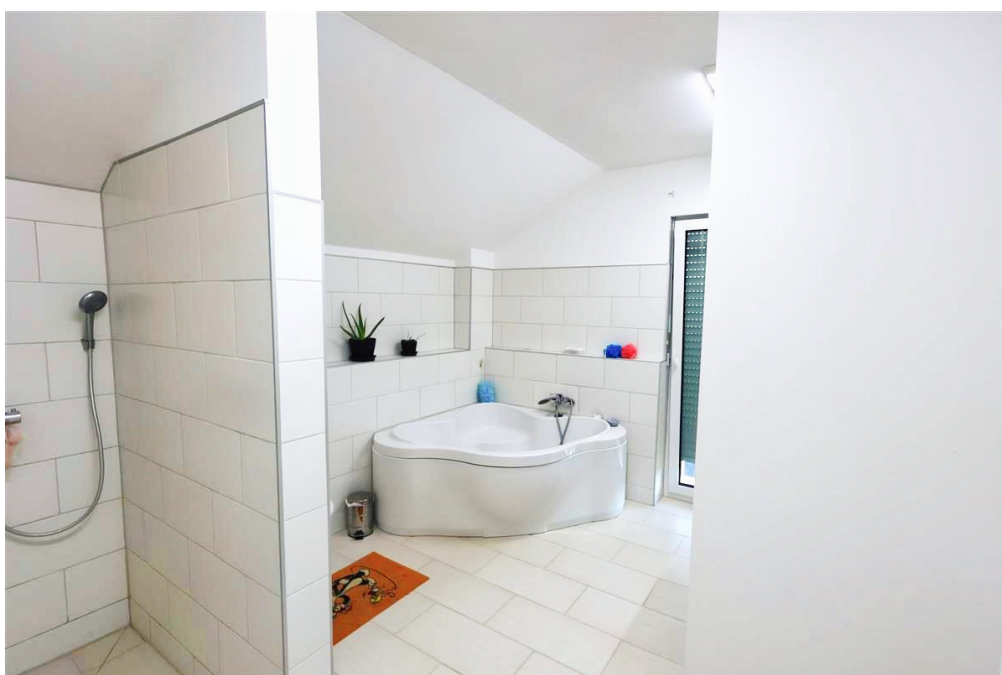
CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großbergerdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großbergerdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberghardorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberghardorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großbergerdorf

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus, das im Jahr 2021 erbaut wurde und sich in einem neuwertigen Zustand präsentiert. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 832 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie zeichnet sich durch eine nachhaltige Bauweise aus und entspricht dem KfW 55-Standard, der energieeffizientes Wohnen gewährleistet. Die Beheizung erfolgt durch eine innovative Kompaktwärmepumpe Luft/Wasser, die umweltschonendes und kostensparendes Heizen ermöglicht und dabei in allen Räumen für eine wohlige Fußbodenheizung sorgt.

Das Haus verfügt über fünf helle gut geschnittene Zimmer. Davon bieten vier Schlafzimmer ausreichend Platz für eine Familie und ermöglichen individuelle Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein modernes Badezimmer sorgt für Komfort und Funktionalität. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt dazu ein, gemeinsame Stunden zu verbringen. Große Fensterfronten sorgen dabei für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Stilvolle französische Balkone setzen zusätzliche Akzente und ermöglichen es, von den oberen Räumen aus den Blick ins Freie zu genießen. Eine großzügige Terrasse, die ebenfalls vom Wohnbereich zugänglich ist, lädt zum Entspannen im Freien ein. Im Garten befindet sich zudem ein Gartenhäuschen, welches zusätzlichen Stauraum bietet oder für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bereitsteht.

Das gesamte Grundstück ist mit einem Fertig-Zaun mit Sichtschutz eingefriedet, der Privatsphäre und Sicherheit gewährleistet. Diese Eigenschaft macht das Anwesen ideal für Familien mit Kindern oder Haustieren.

Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie einen Termin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie.

CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großbergerdorf

## Détails des commodités

- Terrasse ca. 15 m<sup>2</sup>
- französische Balkone
- Gartenhäuschen ca. 15 m<sup>2</sup>
- zentral Lüftungsanlage für jeden Raum
- 30 Jahre Herstellergarantie (Massa Haus)
- regeneratives Heizen durch Kompaktwärmepumpe Luft-Wasser
- Fertig-Zaun für das gesamte Grundstück mit Sichtschutz und großem Einfahrtstor
- PV-Anlage 15,41 Kwp und Batteriespeicher 10,20 Kwp monatliche Rate 150 Euro

**CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großbergerdorf**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Pemfling mit einer Einwohnerzahl von ca. 2300 hat eine Fläche von 4391 ha und liegt nahe der Kreisstadt Cham und damit im östlichsten Landkreis des Bayerischen Regierungsbezirkes Oberpfalz.

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich ausschließlich innerhalb des Naturparks "Oberer Bayerischer Wald" und wird im südlichen Bereich der Gemeinde vom Regenfluß tangiert.

Die Gemeinde Pemfling bietet Ihnen:

- Sportanlage (Tennisplatz, Fußballplatz, Stockschießen)
- Grundschule, Kindergarten
- Metzger, Bäcker
- "Milchtankstelle" mit frischen Eiern, Fleisch, Aufschnitt
- Wirtshaus

Die Kreisstadt Cham liegt nur ca. 8 km entfernt und ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Hier finden Sie alles, was Sie fürs Leben benötigen. Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und vieles mehr ist hier vorhanden. Eine Anbindung an das Fernnetz ist über die B22 gegeben.

Entfernungen:

- Cham ca. 8 km
- Roding: ca. 14 km
- Regensburg: ca. 58 km
- Weiden ca. 70 km



CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großbergerdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.12.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 40.90 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 A.

CODE DU BIEN: 24201099 - 93482 Pemfling / Großbergerdorf

## 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)