

Pemfling / Großbergdorf

# Energieeffizientes Zuhause in ruhiger Wohngegend

????????? ??????????: 24201099



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

???? ??????: 374.990 EUR • ??????????: ca. 110,25 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 832 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberghaus

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

???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberggerdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24201099	????? ???????	374.990 EUR
?????????????	ca. 110,25 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ????????	???????????????? ??????	??????????????	?????????????????
?????????	5	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	4	??????????	?????????????????????????
?????????????	1	???????????????	?????????????
????? ??????????????	2021	?????????	?????????, WC ?????????????, ???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberggerdorf

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ???????????? ????????????	40.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ???	06.12.2034	?????????? ????????????? ??????????	A
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2021

???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberggerdorf

?? ?????????



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



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

???????? ?????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberghaus

?? ????????



???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberggerdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberggerdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberggerdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberggerdorf

?? ?????????



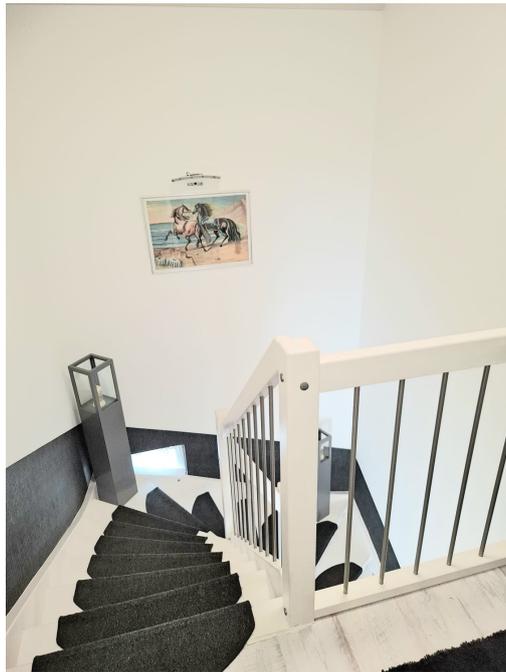
???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberghardorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberggerdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberggerdorf

?? ?????????



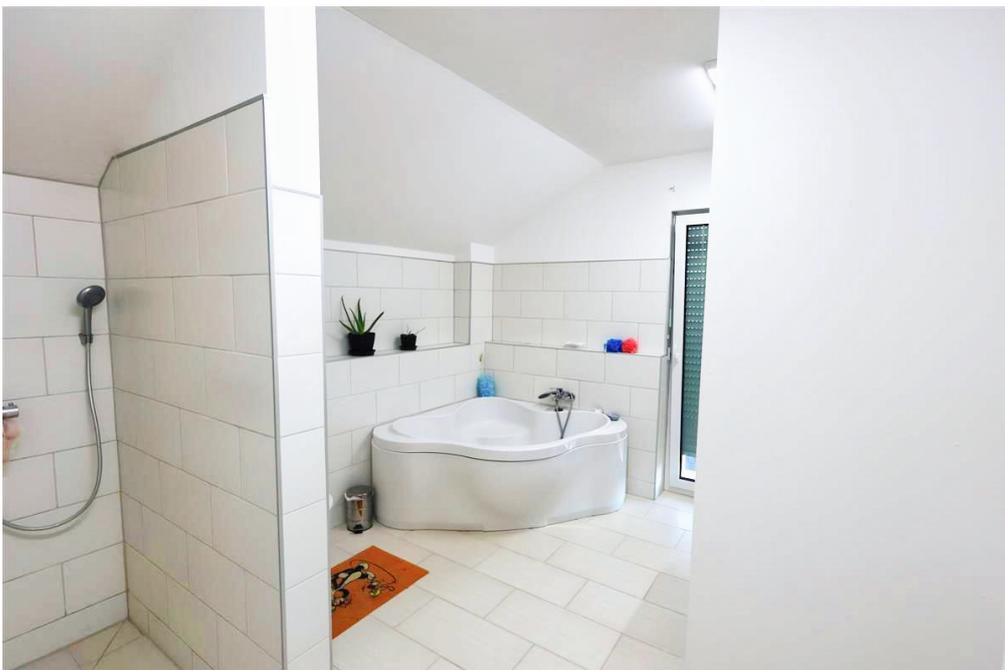
???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberggerdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberggerdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberggerdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberggerdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großbergerdorf

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

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.

???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberggerdorf

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

- 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

???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberggerdorf

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

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

???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberghaus

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

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.

???????? ??????????: 24201099 - 93482 Pemfling / Großberggerdorf

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

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

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

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

---

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