

Treuchtlingen

Schönes Zweifamilienhaus in toller Lage im Möhrenbachtal

Objektnummer: 22247062



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 723 m²

Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	22247062
Wohnfläche	ca. 185 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1990
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	289.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	22.09.2031
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	185.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Die Immobilie



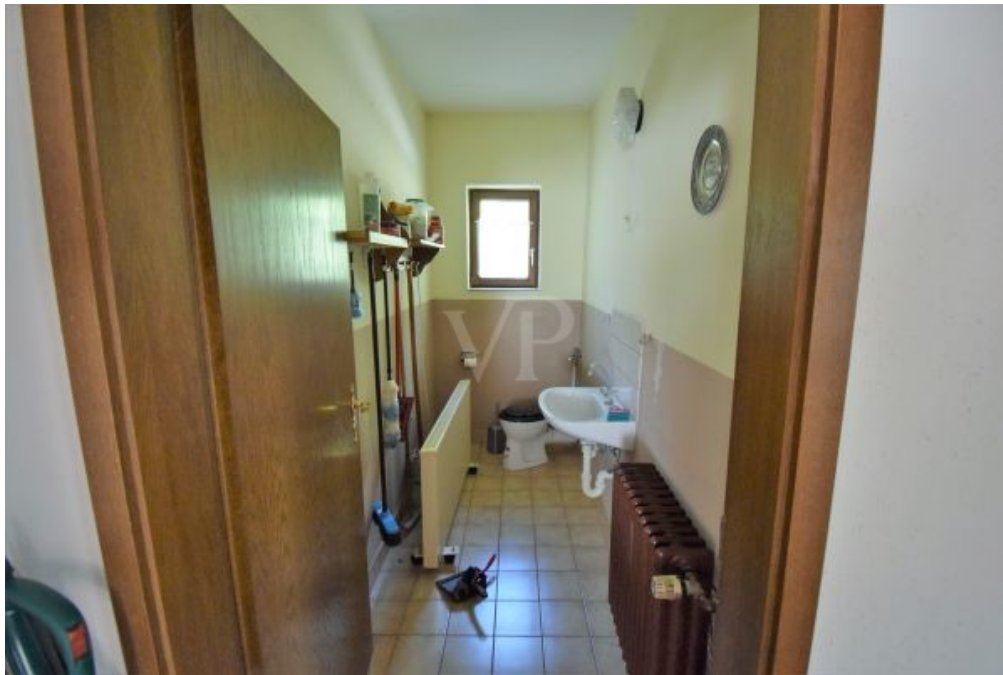
Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Die Immobilie



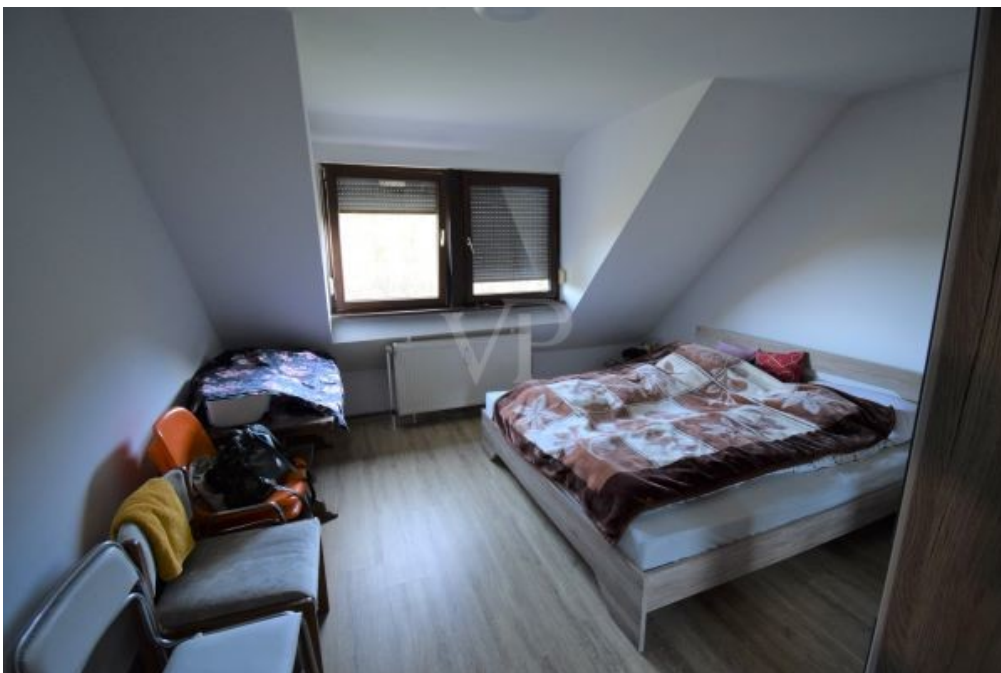
Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Die Immobilie



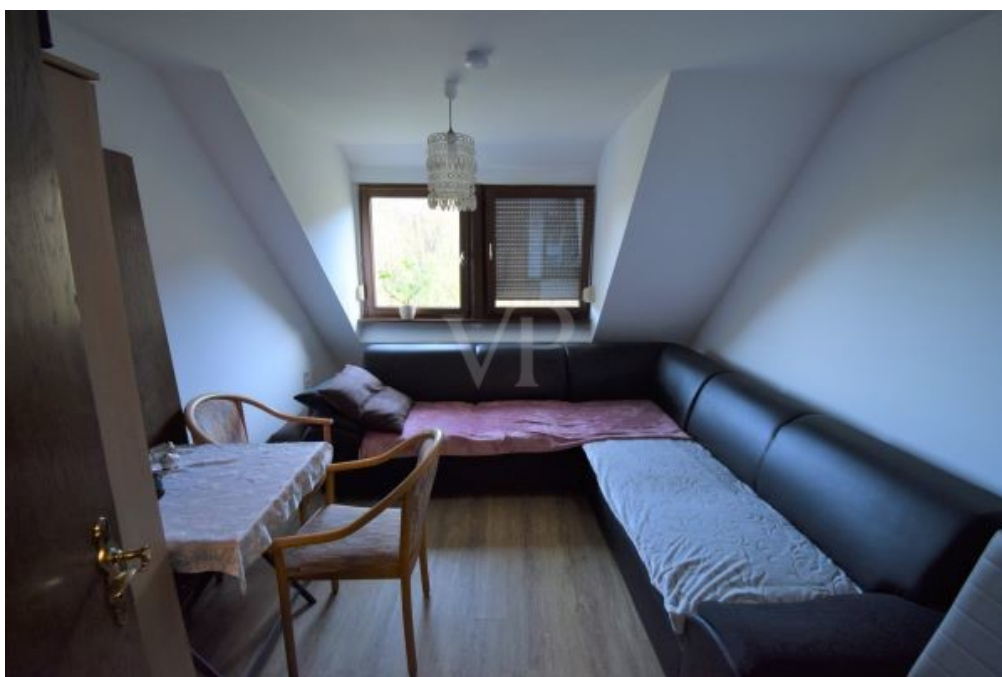
Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Ein erster Eindruck

Das 1990 erbaute renovierungsbedürftige große Haus erstreckt sich über 4 Etagen. Es verfügt über zwei separate Wohnungen und zum Eigennutz weiteren Wohnraum im Keller sowie im zweiten Dachgeschoss. Eine Wohnung ist zurzeit vermietet. Durch das Treppenhaus erreichen Sie die Erdgeschosswohnung. Wenn Sie die Wohnung betreten, befinden Sie sich in einer geräumigen Diele, von der aus Sie Zugang zu allen Zimmern des Geschosses haben. Neben einem vollausgestatteten Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette, sowie einem Gäste-WC befinden sich noch 2 Schlafzimmer, eine Küche mit Essbereich und ein großes Wohnzimmer mit Zugang zu einer fast 40m² großen Terrasse. Über das Treppenhaus gelangen Sie in beide Obergeschosse, sowie in den Keller. Die Wohnung im ersten Obergeschoss ist nahezu identisch mit der im Erdgeschoss. Auch hier erreichen Sie über den Flur die zwei Schlafzimmer, das Wohnzimmer und die Küche. Zusätzlich haben Sie auch hier ein Badezimmer, welches auch mit Dusche, Badewanne und Toilette ausgestattet ist, sowie ein Gäste-WC. Im zweiten Obergeschoss befindet sich dann noch große helle 2-Zimmer. Zusätzlich gibt es noch ein Badezimmer. Im Kellergeschoss befinden sich noch zur Eigennutzung geeignete Wohnräume, diese sind im Schnitt so ähnlich aufgebaut wie die Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss. Es befindet sich ein Badezimmer und eine separate Toilette in diesem Bereich. Der Zugang zum Heizungsraum mit Tanks erfolgt über den Flur des Geschosses.

Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Ausstattung und Details

Das 1990 erbaute renovierungsbedürftige große Haus erstreckt sich über 4 Etagen. Es verfügt über zwei separate Wohnungen und zum Eigennutz weiteren Wohnraum im Keller sowie im zweiten Dachgeschoss. Eine Wohnung ist zurzeit vermietet. Durch das Treppenhaus erreichen Sie die Erdgeschosswohnung. Wenn Sie die Wohnung betreten, befinden Sie sich in einer geräumigen Diele, von der aus Sie Zugang zu allen Zimmern des Geschosses haben. Neben einem vollausgestatteten Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette, sowie einem Gäste-WC befinden sich noch 2 Schlafzimmer, eine Küche mit Essbereich und ein großes Wohnzimmer mit Zugang zu einer fast 40m² großen Terrasse.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in beide Obergeschosse, sowie in den Keller. Die Wohnung im ersten Obergeschoss ist nahezu identisch mit der im Erdgeschoss. Auch hier erreichen Sie über den Flur die zwei Schlafzimmer, das Wohnzimmer und die Küche. Zusätzlich haben Sie auch hier ein Badezimmer, welches auch mit Dusche, Badewanne und Toilette ausgestattet ist, sowie ein Gäste-WC.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich dann noch große helle 2-Zimmer. Zusätzlich gibt es noch ein Badezimmer.

Im Kellergeschoss befinden sich noch zur Eigennutzung geeignete Wohnräume, diese sind im Schnitt so ähnlich aufgebaut wie die Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss. Es befindet sich ein Badezimmer und eine separate Toilette in diesem Bereich. Der Zugang zum Heizungsraum mit Tanks erfolgt über den Flur des Geschosses.

Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Alles zum Standort

Treuchtlingen liegt unmittelbar an der B2 Nürnberg-Augsburg. Familiär, vielseitig und erholsam - so zeigt sich Ihnen die Thermenstadt Treuchtlingen als staatlich anerkannter Erholungsort. Die Altmühltherme ist eine Oase für Gesundheitsbewusste. Aus zwei staatlich-zertifizierten Heilquellen sprudelt kostbares Jurawasser. Natur- und sportbegeisterte entdecken ganz entspannt die landschaftlichen Schönheiten des reizvollen Altmühltals und des Fränkischen Seenlandes. Treuchtlingen ist eine Stadt mit etwa 13.000 Einwohnern im südlichen Teil des mittelfränkischen Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen. Es ist ein staatlich anerkannter Erholungsort mit Heilquellen-Kurbetrieb. Der Bahnhof Treuchtlingen ist ein wichtiger Eisenbahnknoten in Bayern. Hier kreuzen sich die Strecken von Treuchtlingen nach Würzburg und Ingolstadt-München (Altmühlbahn) mit der Strecke Nürnberg-Treuchtlinge-Augsburg. Mehrere Einkaufszentren und Supermärkte hat die Stadt selbst zu bieten, ebenso wie ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten etc.. Ein tolles Thermalbad und ein wunderschöner Stadtpark runden das Angebot ab.

Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 185.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nora Thomas

Luitpoldstraße 24 Weißenburg in Bayern

E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com