Pfofeld / Thannhausen

Wohnhaus mit Anlageimmobilie und Oldtimerkomplex

??????? ????????: 23247006

???? ??????: 1.198.000 EUR • ?????????: ca. 594,67 m^2 • ???????: 25 • ?????? ???: 2.649 m^2

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

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

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ??? ?????

??????? ????????	23247006
?????????	ca. 594,67 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	25
????????? ??? ????????	8
????????	5
???? ??????????	2002
????? ??????????	6 x ?????????? ????? ??????????, 6 x ??????

???? ??????	1.198.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 220 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	FERN
????????? ????????????? ?????? ???	17.05.2033
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	67.27 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	B

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ???????

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

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

Willkommen in diesem gepflegten und gehobenen Hauskomplex mit einer Gesamtfläche von ca. 594,67 m² auf einem Grundstück von ca. 2.649 m². Es umfasst drei Gebäude: ein Einfamilienhaus, ein Mehrfamilienhaus und eine Oldtimergarage. Der Zustand des gesamten Komplexes ist gut und die Ausstattungsqualität ist gehoben. Das Objekt bietet somit interessante Optionen für Familien, Kapitalanleger und Investoren.

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

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

Das Mehrfamilienhaus verfügt über 3 Wohnungen und bietet Platz für mehrere Mietparteien. Das Einfamilienhaus bietet im Moment alleine Platz für eine Familie, kann jedoch mit leichtem Umbau als 2 Familienhaus oder Mehrfamilienhaus (bis zu 5 Wohneinheiten) genutzt werden es hat ein Ausbaupotential von rund 273qm, welche im Moment noch als Rohbau genutzt wird. Die Gebäudekomplexe sind außerdem an die Nahwärme im Jahr 2022 angeschlossen worden, dass Einfamileinhaus verfügt über einen Bauanschluss und muss noch installiert werden.
Auch die Oldtimergarage ist ein Highlight dieses Objekts. Sie verfügt über eine Eventhalle für Tanz und Musik, Feste und Feiern, sowie besteht die Möglichkeit einen eigenen Bereich mit Küche zu installieren. An den Innenbereich schließt ein Amphitheater an, in dem die Veranstaltungen auch unter freiem Himmel stattfinden können. Eine Lounge sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und ein angenehmes Ambiente. Diese Garage könnte auch bei Bedarf als Lagerraum oder Werkstatt genutzt werden.
Das gesamte Areal ist harmonisch in die Umgebung eingebettet und bietet viel Grünfläche und Natur. Zudem sind vier Balkone/Terrassen vorhanden. Dadurch kommt viel Licht in die Räume und es eröffnet sich ein atemberaubender Blick auf die Umgebung.
Insgesamt bietet dieses Gebäudeensemble viele Optionen und ist eine lohnende Investition. Die angebotene Immobilie bietet viele interessante Konstellationen und kann individuell gestaltet werden. Ein Besichtigungstermin wird dringend empfohlen, um alle Möglichkeiten und Potenziale entdecken zu können.

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

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

Thannhausen ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Pfofeld im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen (Mittelfranken, Bayern). Das Pfarrdorf hat knapp 200 Einwohner.[1] Im Fränkischen Seenland gelegen, ist er durch Wanderwege touristisch erschlossen. Das Haufendorf Thannhausen liegt an einem Nordhang zwischen Pleinfeld im Osten und Gunzenhausen im Westen. Pfofeld liegt südwestlich. Nordwestlich des Ortes entspringen der Banzerbach und der Bachwiesengraben, südöstlich der Walkerszeller Bach. An der Südseite grenzt Thannhausen an ein Waldgebiet, die anderen Seiten sind von Wiesen und Feldern umgeben. Etwa 2 km nördlich befindet sich der Große Brombachsee. Der 422,7 Meter hohe Berg Bühl und der 485,4 Meter hohe Weißenberg liegen dazwischen. Die Römer bauten auf dem Höhenzug südlich von Thannhausen den Raetischen Limes. Etwa einen Kilometer südwestlich und 1,5 Kilometer südöstlich des Ortes finden sich die Reste römischer Wachturme. Im Norden wird der Ort von der Staatsstraße 2222 tangiert. Die Kreisstraße WUG 2 zweigt von dieser ab und führt nach Theilenhofen zur Bundesstraße 13. Gemeindeverbindungsstraßen führen nach Dorsbrunn zur Kreisstraße WUG 3 und nach Langlau. Durch den Ort führt der Deutsche Limes-Radweg. Südlich von Thannhausen verläuft der Limeswanderweg, ein Teilabschnitt des Deutschen Limes-Wanderwegs.

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 67.27 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

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

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

Nora Thomas

Luitpoldstraße 24 Weißenburg ??? ???????
E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com