

Pföfeld / Thannhausen

# Edificio residenziale e complesso di auto d'epoca

Codice oggetto: 25247006



PREZZO D'ACQUISTO: 427.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 278,5 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.628 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25247006
Superficie netta	ca. 278,5 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	3
Anno di costruzione	1880
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	427.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



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





Codice oggetto: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 2004, offre una proprietà unica con circa 278,5 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un ampio terreno di circa 1.628 m<sup>2</sup>, che la rende ideale per una varietà di usi. È una casa che combina comfort abitativo con caratteristiche speciali che la rendono unica.



Codice oggetto: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Dettagli dei servizi

Die Immobilie verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Die Raumgestaltung ist durchdacht und bietet großzügige, helle Wohnbereiche. 2022 wurde das Anwesen für die Nahwärme, vorbereitet. Eine gepflegte Terrasse bietet zusätzlich Freiraum für Aktivitäten im Außenbereich.

Das Einfamilienhaus überzeugt mit architektonischer Raffinesse und intelligent genutzten Flächen im Rohbau die nur darauf warten von Ihnen fertig gestellt zu werden.

Besonderes Highlight ist die angrenzende Oldtimergarage, die sowohl Sammlerherzen höherschlagen lässt als auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die beheizbare Garage bietet Platz für 3-4 Fahrzeuge und ist mit einer Heizung ausgestattet. Zusätzlich besteht die Option, eine Hebebühne einzubauen. In einem weiteren Bereich der Garage können eine Werkstatt mit eigener Toilette sowie eine kleine Küche eingerichtet werden. Über der Oldtimergarage finden sich zwei zusätzliche Räume, die für Events, Wohnen oder Freizeit genutzt werden können. Diese Räume schaffen eine Verbindung zwischen Funktionalität und Komfort und machen die Immobilie auch für besondere Aktivitäten oder Hobbys geeignet.

Ein weiteres besonderes Merkmal des Grundstücks ist das angelegte Amphitheater, das mit einer integrierten Beleuchtung ausgestattet wurde. Dieses bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für private oder berufliche Veranstaltungen und hebt das Objekt zusätzlich hervor.

Diese besondere Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und stellt mit ihrer Kombination aus Wohnkomfort und zusätzlichen Nutzungsoptionen ein außergewöhnliches Angebot dar. Die hochwertige Ausstattung und die vielseitige Gestaltung machen dieses Haus zu einer attraktiven Wahl für Menschen, die Wohnraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten in einem Objekt vereinen möchten und sich Ihr Haus individuell noch ausbauen möchten.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um diese besondere Immobilie näher kennenzulernen.

**Codice oggetto: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen**

## Tutto sulla posizione

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 Wachtürme.

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.

**Codice oggetto: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.5.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 67.27 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
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 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.

Codice oggetto: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24, 91781 Weißenburg in Bayern

Tel.: +49 9141 - 92 20 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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