Treuchtlingen

# Entdecken Sie das Außergewöhnliche! Unternehmervilla in ruhiger Lage mit atemberaubendem Blick

***Número da propriedade: MW610***

**PREÇO DE COMPRA:** 0 EUR • **ÁREA:** ca. 397 m$^2$ • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 2.178 m$^2$

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | MW610 |
| Área | ca. 397 m² |
| Quartos | 7 |
| Quartos | 4 |
| Casas de banho | 3 |
| Ano de construção | 1958 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | Sob consulta |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | Terraço, Piscina, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia | Óleo |
| Certificado Energético válido até | 15.09.2035 |
| Aquecimento | Petróleo |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 117.30 kWh/m²a |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1958 |

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# O imóvel

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# O imóvel

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# O imóvel

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# O imóvel

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# O imóvel

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# O imóvel

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# O imóvel

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# O imóvel

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# O imóvel

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# O imóvel

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# O imóvel

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# O imóvel

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

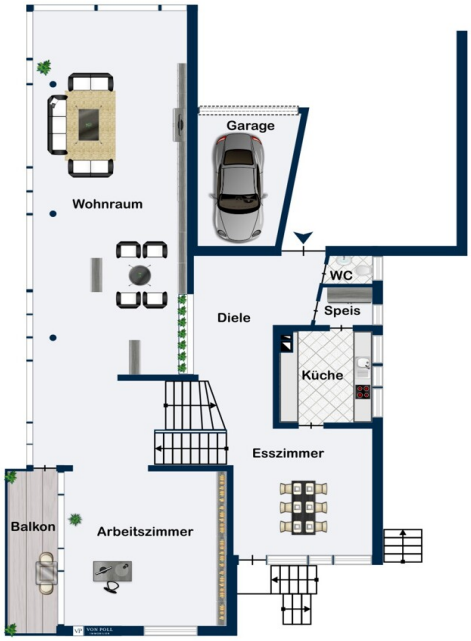
# O imóvel

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# O imóvel

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# Plantas dos pisos




Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# Uma primeira impressão

Willkommen in dieser exquisiten Villa, die sowohl durch ihre Großzügigkeit als auch durch ein durchdachtes Gesamtpaket modernisierter Ausstattungsmerkmale überzeugt. Das Anwesen besticht mit einer Wohnfläche von ca. 397 m² und einem weitläufigen Grundstück von etwa 2.180 m², das viel Raum zur Entfaltung in ruhiger, gesuchter Lage bietet. Durch die beeindruckende Größe und hochwertige Bauweise eignet sich diese Immobilie gleichermaßen für Familien, anspruchsvolle Paare und alle, die ein besonderes Flächenangebot mit viel Privatsphäre suchen.

Die Villa umfasst insgesamt sieben harmonisch geschnittene Zimmer, davon vier Schlafzimmer, die sich flexibel als Gäste-, Arbeits-, Kinderzimmer oder individuelle Wohlfühlbereiche nutzen lassen. Mittelpunkt des Hauses ist das großzügig dimensionierte Wohnzimmer mit Panoramafensterfront und wohligem Kamin für die kalten Stunden. Von hier eröffnet sich dem Betrachter ein weiter Blick ins Tal, der das Gefühl von Offenheit und Helligkeit unterstreicht. Ein moderner Kamin sorgt auch an kühleren Tagen für gemütliche Stunden.

Ein weiteres Highlight bildet der innenliegende Poolbereich, der zusammen mit dem Wellnessbereich samt Sauna das gehobene Konzept der Immobilie unterstreicht. Hier können Sie nach Feierabend entspannen oder gemeinsam mit Familie und Freunden besondere Momente genießen. Ergänzt wird das Angebot durch zwei sonnige Terrassen und einen Balkon, die zusätzlichen Außenraum bieten und vielfältige Rückzugsmöglichkeiten schaffen.

Die hochwertige Einbauküche überzeugt durch ihre Ausstattung und wird zum Herzstück des Alltags. Elektrische Rollläden (teilweise), dreifach verglaste Fenster sowie Fußbodenheizung in weiten Teilen des Hauses sorgen das ganze Jahr für hohen Wohnkomfort. Drei moderne Bäder, in 2023 saniert, bieten stilvolle Möglichkeiten zur Tagesroutine.

Auch bei den technischen Details präsentiert sich die Villa auf dem neuesten Stand: 2017 wurden die Leitungen für Wasser und Strom sowie 2024 drei Bäder modernisiert, ebenso Decken und Wände im Innenbereich gestrichen. Die Fassade erhielt 2024 eine Auffrischung. Die Heizungsanlage stammt aus 1998, unterstützt von Solarthermie für die Warmwasserbereitung und für die Stromgewinnung sorgt die 2023 installierte 10 kW PV-Anlage – ein zukunftsweisender Beitrag für nachhaltiges Wohnen. Die Pooltechnik, der Einbau einer Wärmepumpe und Bodenbeläge wurden im Jahr 2022 erneuert.

Lassen Sie sich vor Ort von der Vielfalt der Ausstattungsmerkmale und der besonderen Lage dieser Villa überzeugen. Die Immobilie repräsentiert Wohnen auf hohem Niveau und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung im repräsentativen Rahmen. Gern arrangieren wir einen persönlichen Besichtigungstermin, um Ihnen einen umfassenden Eindruck von den Vorzügen dieser Liegenschaft zu vermitteln. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# Detalhes do equipamento

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 397m² Wohnfläche
- Ca. 2.180m² Grundstücksfläche
- Sechs Zimmer
- Innenliegender Poolbereich
- Teilweise elektrische Rollläden
- Dreifach verglaste Fenster
- Zwei Terrassen
- Ein Balkon
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Sauna und Wellnessbereich
- Atemberaubender Ausblick
- Ruhige und gesuchte Lage

Modernisierungsmaßnahmen:
- 1998 Heizungsanlage
- 2016 Solarthermie für Warmwasser
- 2016 Neue Fenster
- 2020 Dach Dämmung erneuert
- 2022 Wände und Decken gestrichen
- 2022 Pooltechnik: Wärmepumpe und Filteranlage
- 2023 10 KW PV Anlage
- 2023 Neue Pooltechnik
- 2023 Neue Böden
- 2024 Drei neue Bäder
- 2024 Sicherungskästen und Elektrik teilweise erneuert

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser gehobenen Liegenschaft in atemberaubender Lage mit tollem Ausblick. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und den Highlights bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# Tudo sobre a localização

Treuchtlingen liegt im Süden Deutschlands im Bundesland Bayern und gehört zum Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen im Regierungsbezirk Mittelfranken. Die Stadt befindet sich im Naturpark Altmühltal, einem der größten Naturparks Deutschlands, und wird von der Altmühl, einem Nebenfluss der Donau, durchflossen.

Geografisch liegt Treuchtlingen etwa 20 km südlich von Weißenburg i. Bay., 50 km südwestlich von Nürnberg und rund 100 km nördlich von Augsburg. Nach Westen hin öffnet sich das Altmühltal, während im Osten die Fränkische Alb angrenzt.

Die Stadt ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt: Hier kreuzen sich die Bahnstrecken München–Nürnberg und Ulm–Regensburg. Über die Bundesstraßen B 2 und B 13 ist Treuchtlingen an das überregionale Straßennetz angebunden.

Treuchtlingen hat den Charakter einer Kleinstadt und ist von einer überwiegend ländlich geprägten Umgebung mit Wäldern, Wiesen und Karstlandschaften umgeben. Bekannt ist der Ort auch für seine Thermalquelle sowie seine Lage in einer beliebten Wander- und Radregion.

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 117.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

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.

**Número da propriedade: MW610 - 91757 Treuchtlingen**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com