

Pföfeld / Thannhausen

# Wohnhaus und Oldtimerkomplex

CODE DU BIEN: 25247006



PRIX D'ACHAT: 560.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 278,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.628 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25247006                      |
| Surface habitable      | ca. 278,5 m²                  |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 4                             |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 2004                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 3 x Garage |

|                            |                                                                       |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat               | 560.000 EUR                                                           |
| Modernisation / Rénovation | 2022                                                                  |
| État de la propriété       | Bon état                                                              |
| Technique de construction  | massif                                                                |
| Aménagement                | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon |

CODE DU BIEN: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.05.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Chauffage à distance |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 67.27 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2002                      |

CODE DU BIEN: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2004 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 278,5 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.628 m<sup>2</sup> eine besondere Immobilie, die sich ideal für vielseitige Nutzungsbedarfe eignet. Es handelt sich um ein Haus mit einer Kombination aus Wohnkomfort und besonderen Ausstattungsmerkmalen, die das Gesamtobjekt hervorheben.

CODE DU BIEN: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Détails des commodités

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.



CODE DU BIEN: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Plus d'informations

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. 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.

CODE DU BIEN: 25247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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