

Pfölfeld / Thannhausen

# Wohnhaus mit Anlageimmobilie und Oldtimerkomplex

CODICE OGGETTO: 23247006



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.198.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 594,67 m<sup>2</sup> • VANI: 25 • SUPERFICIE DEL TERRENO:  
2.649 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23247006 - 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: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23247006
Superficie netta	ca. 594,67 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	25
Camere da letto	8
Bagni	5
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 6 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.198.000 EUR
Casa	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 220 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	67.27 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.05.2033	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## La proprietà





VP VON POLL  
FINANCE

## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 DARLEHENSGEBERN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

3,61% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,52% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,85% p.a.	3,98% p.a.
10 Jahre	3,52% p.a.	3,61% p.a.
30 Jahre	4,01% p.a.	4,11% p.a.

Stand per 04.06.2023

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Räume pflanzten  
für Klima  
GREEN MET FINE

www.vp-finance.de

**CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen**

## Una prima impressione

Willkommen in diesem gepflegten und gehobenen Hauskomplex mit einer Gesamtfläche von ca. 594,67 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 2.649 m<sup>2</sup>. 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.



**CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen**

## Dettagli dei servizi

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.

**CODICE OGGETTO: 23247006 - 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 Hafendorf 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: 23247006 - 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. 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.

**CODICE OGGETTO: 23247006 - 91738 Pfofeld / Thannhausen**

## Partner di contatto

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

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weissenburg in Baviera  
E-Mail: [gunzenhausen@von-poll.com](mailto:gunzenhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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