

Pfölfeld / Thannhausen

# Wohnhaus und Oldtimerkomplex

Objektnummer: 25430115



KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 278,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.628 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25430115 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25430115 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25430115                  |
| Wohnfläche   | ca. 278,5 m <sup>2</sup>  |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2004                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 4 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 560.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon                   |

Objektnummer: 25430115 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergiebedarf            | 67.27 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.05.2033     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 2002          |

Objektnummer: 25430115 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25430115 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25430115 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25430115 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25430115 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25430115 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25430115 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25430115 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25430115 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25430115 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Ein erster Eindruck

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 gehobenem Wohnkomfort und besonderen Ausstattungsmerkmalen, die das Gesamtobjekt hervorheben.

Objektnummer: 25430115 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Ausstattung und Details

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 den Anschluss an das Thannhäuser-Nahwärmesystem, vorbereitet.

Eine gepflegte Terrasse bietet zusätzlich Freiraum für Aktivitäten im Außenbereich. Das Einfamilienhaus im Rohbau überzeugt mit architektonischer Raffinesse und intelligent genutzten Flächen, 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 4 Fahrzeuge. 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 ist aktuell noch fertig auszubauen. Der vorhandene Rohbau ist fachlich hochwertig ausgeführt.

Die geplante Kombination aus Wohnkomfort und zusätzlichen Nutzungsoptionen stellt ein außergewöhnliches Angebot dar. Die hochwertige Ausstattung und die vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten 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.

Objektnummer: 25430115 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Alles zum Standort

Thannhausen ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Pfofeld im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen (Mittelfranken, Bayern). Das Pfarrdorf hat knapp 200 Einwohner. Im Fränkischen Seenland gelegen, ist es durch Wanderwege touristisch erschlossen. 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.

Objektnummer: 25430115 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25430115 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Peter Thomas

---

Gabrielstraße 4, 85072 Eichstätt

Tel.: +49 8421 - 93 75 802

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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