

Pföfeld / Thannhausen

Modernes Haus mit Einbauküche, Garage, Terrasse und Hobbyraum im Keller.

????????? ??????????: 24247026



???? ??????????: 900 EUR • ??????????: ca. 88 m² • ??????????: 4

??????? ????????: 24247026 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24247026 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ??? ???????

???????? ??????????	24247026
????????????	ca. 88 m ²
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	4
?????????????? ??? ????????????	3
????????????	1
????? ?????????????	2002
?????? ?????????????	2 x ???????, 50 EUR (????????????)

??????	
????? ???????????????	2022
?????????	???????
??????????????	
????????????????????	ca. 100 m ²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24247026 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	67.27 kWh/m ² a
??????????????	17.05.2033	??????????????	
??????????????????		?????????????	B
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????????	
	?????????????		

??????? ????????: 24247026 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ????????



???????? ??????????: 24247026 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ??????????



???????? ??????????: 24247026 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24247026 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24247026 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

??? ?????? ???????????

Das gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 2002 erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 88 m² und bietet vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Objekt wurde im Jahr 2022 modernisiert und an die Nahwärme angeschlossen, um den Bewohnern einen effizienten Heizbetrieb zu gewährleisten. Die gehobene Ausstattungsqualität zeichnet sich durch eine Einbauküche, Einbaukleiderschränke im Obergeschoss und einen Hobbyraum im Keller aus.

??????? ????????: 24247026 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

????????????????? ??? ??????????

Das Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie hochwertigen Materialien und modernen Annehmlichkeiten. Der Eingangsbereich führt in den gemütlichen Wohnbereich, der viel Platz für entspannte Stunden bietet. Die Einbauküche ist modern gestaltet und verfügt über alle notwendigen Geräte für die Zubereitung von köstlichen Mahlzeiten.

Im Obergeschoss befinden sich die zwei Schlafzimmer, ein drittes ist unter dem Dach, die perfekt als Rückzugsort dienen und teilweise mit Einbaukleiderschränken ausgestattet sind. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche und hochwertige Sanitäreanlagen.

Ein Highlight des Reihenendhauses ist die Terrasse die an warmen Tagen zum Verweilen im Freien einlädt. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum sowie einen Hobbyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Lage des Hauses ist ideal für Familien und Paare, die eine ruhige und dennoch zentrale Wohngegend suchen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine gute Infrastruktur.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein gepflegtes und modernisiertes Zuhause mit gehobener Ausstattung und durchdachter Raumgestaltung. Ein Ort, an dem man sich wohlfühlen und zur Ruhe kommen kann.

Es handelt sich bei dem Anwesen um eine Pauschalmitiete.

??????? ????????: 24247026 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 24247026 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

????? ???????????????

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. 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.

???????? ??????????: 24247026 - 91738 Pfofeld / Thannhausen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Nora Thomas

Luitpoldstraße 24 Weißenburg ??? ??????????

E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com