

Pföfeld / Rehenbühl

# Erdgeschosswohnung mit großer Terrasse

Objektnummer: 24247014



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

WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24247014 - 91738 Pfofeld / Rehenbühl

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

Objektnummer: 24247014 - 91738 Pfofeld / Rehenbühl

## Auf einen Blick

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| Objektnummer  | 24247014                      |
| Wohnfläche    | ca. 130 m²                    |
| Dachform      | Satteldach                    |
| Bezugsfrei ab | 01.06.2024                    |
| Zimmer        | 4                             |
| Schlafzimmer  | 3                             |
| Badezimmer    | 1                             |
| Baujahr       | 1970                          |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 30 EUR (Miete) |

|                            |                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------|
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                   |
| Modernisierung / Sanierung | 2014                                            |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                    |
| Bauweise                   | Massiv                                          |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                        |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 24247014 - 91738 Pfofeld / Rehenbühl

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL            |
| Energieausweis gültig bis  | 23.11.2027     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf        | 39.45 kWh/m²a  |
| Energie-Effizienzklasse | A              |

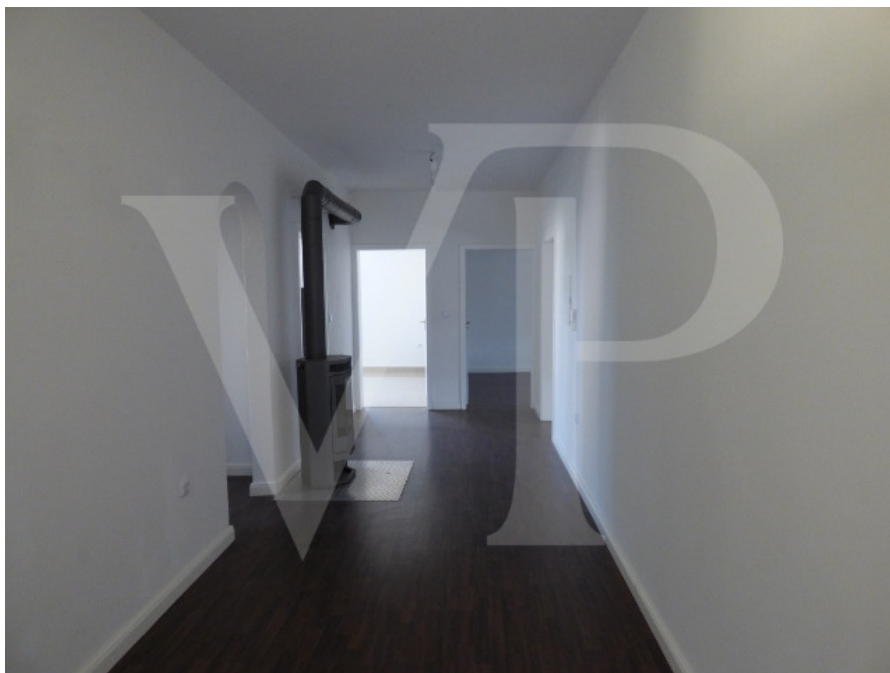
Objektnummer: 24247014 - 91738 Pfofeld / Rehenbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247014 - 91738 Pfofeld / Rehenbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247014 - 91738 Pfofeld / Rehenbühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24247014 - 91738 Pfofeld / Rehenbühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24247014 - 91738 Pfofeld / Rehenbühl

## Ein erster Eindruck

Die Wohnung im ersten Obergeschoss verfügt über eine großzügige Küche mit Möglichkeit eines Essbereichs, ein großes Wohnzimmer sowie insgesamt drei Schlafzimmer. Zudem sind ein Badezimmer mit Dusche und einer großen Badewanne, ein Gäste-WC sowie eine kleine Abstellkammer enthalten. Durch die vielen Fenster wirkt die Wohnung sehr hell und freundlich.

Objektnummer: 24247014 - 91738 Pfofeld / Rehenbühl

## Ausstattung und Details

Die helle und gut geschnittene Wohnung in einem 4 Familienhaus mit je einem Stellplatz ist ab sofort wieder zu haben. Enthalten sind ein großzügiger Koch- und Essbereich, sowie ein großes Wohnzimmer. Das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie einem WC in schönen Brauntönen ist modern gestaltet. Ein separater Abstellraum ist ebenfalls vorhanden.

Die drei großen Schlafzimmer bietet Platz für verschiedene Einrichtungsvarianten, ganz nach Ihren Vorstellungen.

Haustierhaltung ist nicht gewünscht.

Objektnummer: 24247014 - 91738 Pfofeld / Rehenbühl

## Alles zum Standort

Rehenbühl ist ein Ortsteil der Gemeinde Pfofeld im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Der Ort liegt im Fränkischen Seenland, etwas mehr als einen Kilometer vom Südufer des Kleinen Brombachsees entfernt und rund zwei Kilometer nordöstlich von Pfofeld. Unmittelbar angrenzend im Nordosten befindet sich der Nachbarort Langlau. Größere Orte in der Umgebung sind Pleinfeld und Gunzenhausen. Im Westen an der Straße Zur Heide liegt der Altort, östlich schließt sich ein Siedlungsgebiet an. Die Kreisstraße WUG 1 führt am Ort vorbei und verbindet ihn mit Absberg, Pfofeld und der Staatsstraße 2222 Richtung Gunzenhausen. Nördlich angrenzend verläuft die Bahnlinie Gunzenhausen–Pleinfeld, auch Seenlandbahn genannt, mit einem Haltepunkt in Langlau.

Objektnummer: 24247014 - 91738 Pfofeld / Rehenbühl

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2027. Endenergiebedarf beträgt 39.45 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24247014 - 91738 Pfofeld / Rehenbühl

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weißenburg in Bayern

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)