

Treuchtlingen

# Schönes Zweifamilienhaus in toller Lage im Möhrenbachtal

CODICE OGGETTO: 22247062



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

PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 723 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22247062
Superficie netta	ca. 185 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	10
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	OEL	Consumo energetico	185.50 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.09.2031	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

## La proprietà



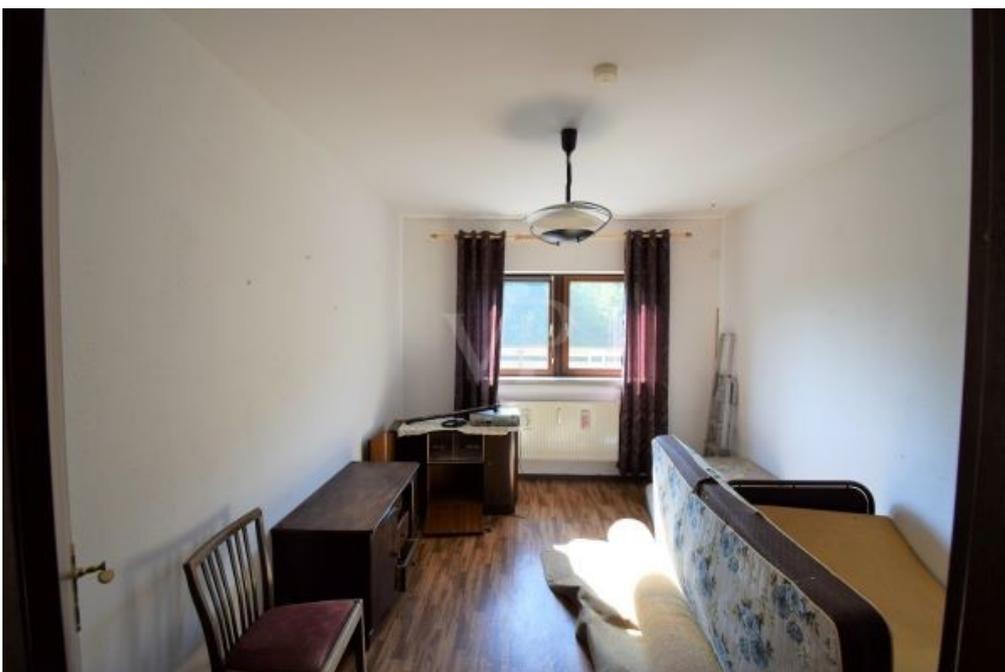
CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

## La proprietà



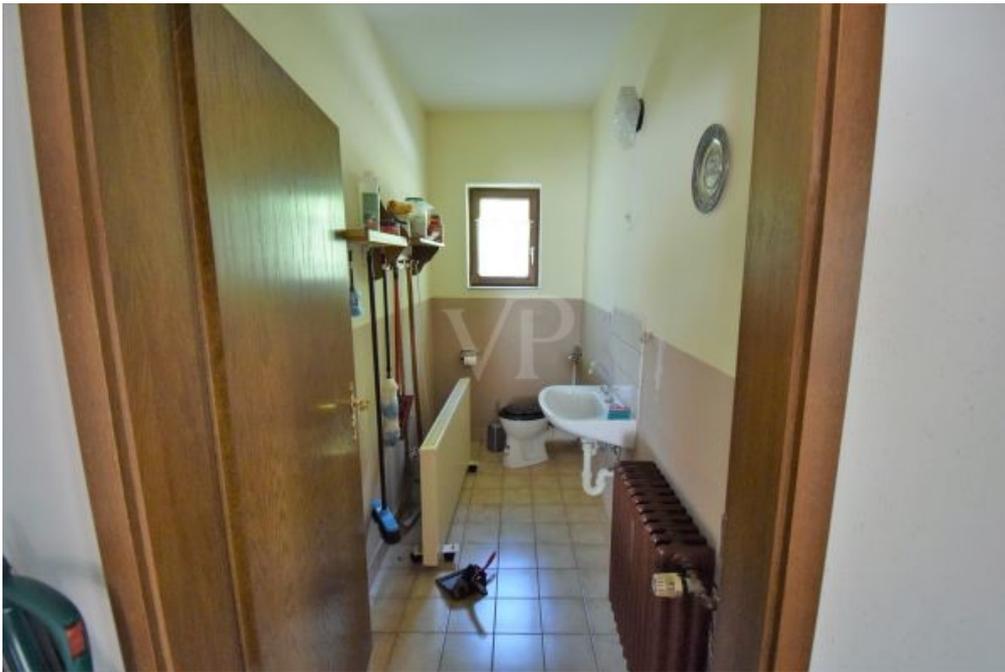
CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen**

## Una prima impressione

Das 1990 erbaute renovierungsbedürftige große Haus erstreckt sich über 4 Etagen. Es verfügt über zwei separate Wohnungen und zum Eigennutz weiteren Wohnraum im Keller sowie im zweiten Dachgeschoss. Eine Wohnung ist zurzeit vermietet. Durch das Treppenhaus erreichen Sie die Erdgeschosswohnung. Wenn Sie die Wohnung betreten, befinden Sie sich in einer geräumigen Diele, von der aus Sie Zugang zu allen Zimmern des Geschosses haben. Neben einem vollausgestatteten Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette, sowie einem Gäste-WC befinden sich noch 2 Schlafzimmer, eine Küche mit Essbereich und ein großes Wohnzimmer mit Zugang zu einer fast 40m<sup>2</sup> großen Terrasse. Über das Treppenhaus gelangen Sie in beide Obergeschosse, sowie in den Keller. Die Wohnung im ersten Obergeschoss ist nahezu identisch mit der im Erdgeschoss. Auch hier erreichen Sie über den Flur die zwei Schlafzimmer, das Wohnzimmer und die Küche. Zusätzlich haben Sie auch hier ein Badezimmer, welches auch mit Dusche, Badewanne und Toilette ausgestattet ist, sowie ein Gäste-WC. Im zweiten Obergeschoss befindet sich dann noch große helle 2-Zimmer. Zusätzlich gibt es noch ein Badezimmer. Im Kellergeschoss befinden sich noch zur Eigennutzung geeignete Wohnräume, diese sind im Schnitt so ähnlich aufgebaut wie die Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss. Es befindet sich ein Badezimmer und eine separate Toilette in diesem Bereich. Der Zugang zum Heizungsraum mit Tanks erfolgt über den Flur des Geschosses.

**CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen**

## Dettagli dei servizi

Das 1990 erbaute renovierungsbedürftige große Haus erstreckt sich über 4 Etagen. Es verfügt über zwei separate Wohnungen und zum Eigennutz weiteren Wohnraum im Keller sowie im zweiten Dachgeschoss. Eine Wohnung ist zurzeit vermietet.

Durch das Treppenhaus erreichen Sie die Erdgeschosswohnung. Wenn Sie die Wohnung betreten, befinden Sie sich in einer geräumigen Diele, von der aus Sie Zugang zu allen Zimmern des Geschosses haben. Neben einem vollausgestatteten Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette, sowie einem Gäste-WC befinden sich noch 2 Schlafzimmer, eine Küche mit Essbereich und ein großes Wohnzimmer mit Zugang zu einer fast 40m<sup>2</sup> großen Terrasse.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in beide Obergeschosse, sowie in den Keller.

Die Wohnung im ersten Obergeschoss ist nahezu identisch mit der im Erdgeschoss.

Auch hier erreichen Sie über den Flur die zwei Schlafzimmer, das Wohnzimmer und die Küche. Zusätzlich haben Sie auch hier ein Badezimmer, welches auch mit Dusche, Badewanne und Toilette ausgestattet ist, sowie ein Gäste-WC.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich dann noch große helle 2-Zimmer. Zusätzlich gibt es noch ein Badezimmer.

Im Kellergeschoss befinden sich noch zur Eigennutzung geeignete Wohnräume, diese sind im Schnitt so ähnlich aufgebaut wie die Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss. Es befindet sich ein Badezimmer und eine separate Toilette in diesem Bereich. Der Zugang zum Heizungsraum mit Tanks erfolgt über den Flur des Geschosses.

**CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen**

## Tutto sulla posizione

Treuchtlingen liegt unmittelbar an der B2 Nürnberg-Augsburg. Familiär, vielseitig und erholsam - so zeigt sich Ihnen die Thermenstadt Treuchtlingen als staatlich anerkannter Erholungsort. Die Altmühltherme ist eine Oase für Gesundheitsbewusste. Aus zwei staatlich-zertifizierten Heilquellen sprudelt kostbares Jurawasser. Natur- und sportbegeisterte entdecken ganz entspannt die landschaftlichen Schönheiten des reizvollen Altmühltals und des Fränkischen Seenlandes. Treuchtlingen ist eine Stadt mit etwa 13.000 Einwohnern im südlichen Teil des mittelfränkischen Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen. Es ist ein staatlich anerkannter Erholungsort mit Heilquellen-Kurbetrieb. Der Bahnhof Treuchtlingen ist ein wichtiger Eisenbahnknoten in Bayern. Hier kreuzen sich die Strecken von Treuchtlingen nach Würzburg und Ingolstadt-München (Altmühlbahn) mit der Strecke Nürnberg-Treuchtlinge-Augsburg. Mehrere Einkaufszentren und Supermärkte hat die Stadt selbst zu bieten, ebenso wie ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten etc.. Ein tolles Thermalbad und ein wunderschöner Stadtpark runden das Angebot ab.

**CODICE OGGETTO: 22247062 - 91757 Treuchtlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 185.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 22247062 - 91757 Treuchtlingen

## 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)