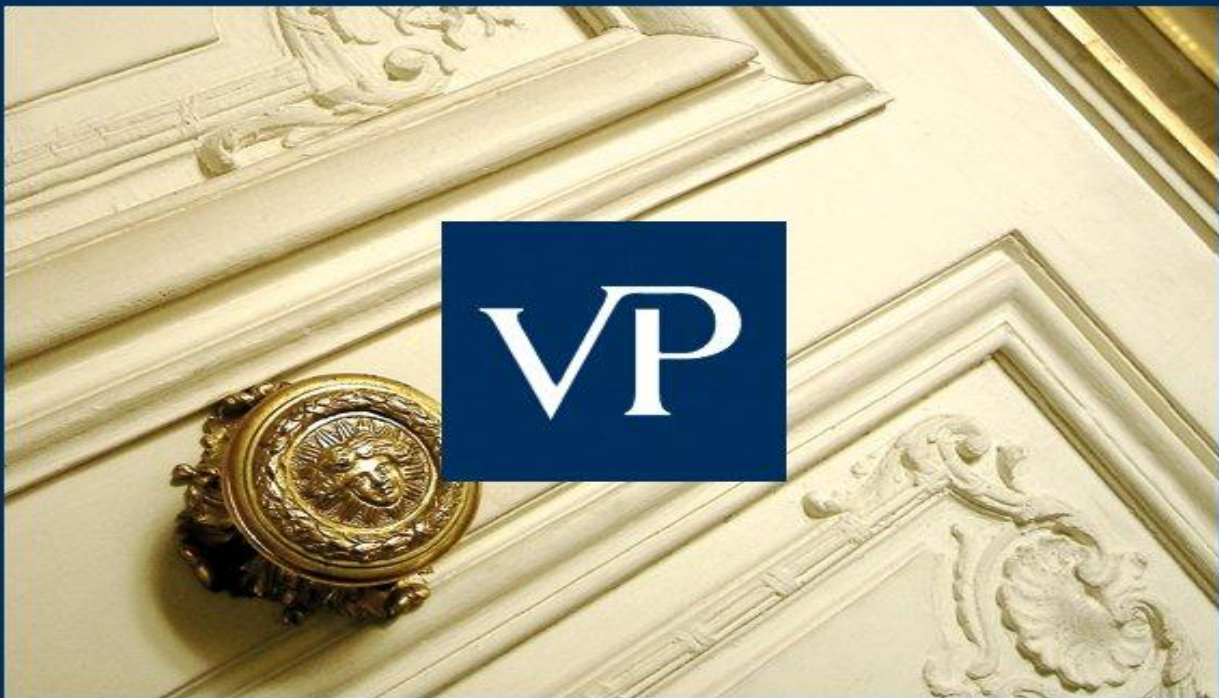


Weißenburg in Bayern

Wohnhaus mit Garten und 2 Garagen im Herzen der Stadt

Objektnummer: 22247013



• KAUFPREIS 503.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: - 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

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

Objektnummer : 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Auf einen Blick

Objektnummer	22247013	Kaufpreis	503.000 EUR
Wohnfläche	ca. 165 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1960		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	227.03 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.03.2032	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Ein erster Eindruck

Helles gemütliches Einfamilienhaus im Zentrum von Gunzenhausen

Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Ausstattung und Details

Nachdem Sie das Haus betreten haben, stehen Sie im Windfang des U-förmigen Flurs.

Direkt auf der linken Seite befinden sich das großzügige Schlafzimmer sowie das Arbeitszimmer, welche aufgrund der hellen Optik durch die Holzdecke sehr gemütlich wirken. Gegenüberliegend dem Schlafzimmer ist das Badezimmer, welches mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist.

Auf der hinteren Seite des Flures befindet sich das Kinderzimmer sowie das Treppenhaus. Angrenzend an den restlichen Teil des Flures ist ein großzügiges und offenes Wohnzimmer ebenso wie eine moderne Küche und eine Gästetoilette.

Geht man die Treppe hinunter, befindet man sich im Kellergeschoss, in welchem es zwei große sowie zwei kleine Kellerräume gibt. Des Weiteren ist ein Waschraum sowie ein Heizungsraum vorhanden. Im Haus ist eine von 2 KFZ-Garagen über den Flur erreichbar.

Die zweite PKW Garage befindet sich ausserhalb des Hauses.

Ebenso bietet das Haus noch ein ausgebauten Dachgeschoss. Dieses Studiozimmer bietet sich ideal für Ihr Kind an. Mitten in der Stadt und dennoch haben Sie hier einen schönen Garten, welcher blickdicht von Hecken sowie Bäumen umgeben ist.

Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Alles zum Standort

Gunzenhausen ist eine Stadt im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Der staatlich anerkannte Erholungsort liegt am Altmühlsee. Mit etwa 16.000 Einwohnern ist Gunzenhausen die zweitgrößte, von der Fläche her mit 82,73 Quadratkilometern drittgrößte

Gemeinde des Landkreises. Gunzenhausen liegt im Nordwesten des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen in der Region Westmittelfranken, mitten im Fränkischen Seenland und südöstlich des Altmühlsees auf einer Höhe von 416 Metern über NHN, am südöstlichen Rand der Frankenhöhe. Diese bildet nach Nordwesten eine weite Fläche, die sich sanft nach Südosten neigt. Die Gesteine des Untergrunds entstammen der mittleren Keuperzeit (im Wesentlichen Sandsteinkeuper). Südlich und östlich der Umgebung Gunzenhausens erheben sich die Jura-Berge der Fränkischen Alb, z. B. der Hahnenkamm.

Durch die Stadt fließt die Alt Mühl. Weitere natürliche Fließgewässer im Gebiet der Stadtgemeinde sind der Wurm Bach und der Hambach. Im Zuge der Entstehung des Fränkischen Seenlands wurde nördlich von Gunzenhausen der Altmühlsee angestaut. Er bekommt sein Wasser über den Altmühlzuleiter und gibt es über die Altmühl und den Altmühlüberleiter ab. Nördlich von Gunzenhausen liegen einige kleinere Weiher. Das Gemeindegebiet von Gunzenhausen ist von Hügeln und Wiesen geprägt. Neben dem Cronheimer Wald liegen im Gebiet der Stadt Ausläufer des Unteren Waldes, des Haundorfer Waldes und des Gräfensteinberger Waldes. Im äußersten Norden liegt das Feuchtgebiet Wiesmet. Zu den Erhebungen gehören der Wurmbacher Berg, der Bühl und der Büchelberg. Im Westen verläuft die Grenze zum Landkreis Ansbach. Teilweise auf Gemeindegebiet liegt das Naturschutzgebiet Vogelfreistätte Flachwasser- und Inselzone im Altmühlsee. Im Süden des Altmühlsees befindet sich die Hirteninsel. In Gunzenhausen wurde der erste Geodätische Referenzpunkt Bayerns zur Ermittlung geographischer Koordinaten aufgestellt.

Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 227.03 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist G. **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.

Objektnummer: 22247013 - 91781 Weißenburg in Bayern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nora Thomas

Luitpoldstraße 24 Weißenburg in Bayern
E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com