

Gunzenhausen / Unterwurbach

# Gepflegte 3 Zimmer Maisonettewohnung mit Balkon

Objektnummer: 26247007



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

**KAUFPREIS: 232.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26247007 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach**

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

Objektnummer: 26247007 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26247007	Kaufpreis	232.000 EUR
Wohnfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	2004	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26247007 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	59.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.04.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26247007 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247007 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247007 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247007 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247007 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26247007 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Maisonettewohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und insgesamt drei gut geschnittenen Zimmern ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Wohnansprüche. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde im Jahr 2005 errichtet. Die Immobilie überzeugt neben ihrer zeitgemäßen Bauweise sowie ein durchdachtes Raumangebot.

Die Maisonettewohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung. Hierzu zählt ein großzügiger, heller Wohn-Essbereich, der ein angenehmes Raumgefühl schafft und mit seinem direkten Zugang zum Balkon zum Verweilen einlädt. Der Balkon bietet Ihnen eine schöne Möglichkeit, frische Luft zu genießen und den Tag ausklingen zu lassen. Zu den weiteren Räumlichkeiten gehören ein Schlafzimmer, das Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ruhe und Entspannung eröffnet, sowie ein zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Arbeitsbereich oder Gästezimmer nutzen lässt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet und sorgt so für einen guten Komfort im Alltag.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Platz zum gemeinsamen Kochen und Genießen. Die doppelverglasten Kunststofffenster lassen viel Tageslicht in die Räume und tragen zu einem angenehmen Raumklima bei. Die Wohn- und Schlafbereiche sind großzügig geschnitten und bieten die nötige Flexibilität für individuelle Wohnideen.

Die Immobilie ist sehr gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand. Die Ausstattung entspricht einer soliden, normalen Qualität und erfüllt damit die Ansprüche an komfortables Wohnen. Geheizt wird über eine Öl-Zentralheizung, die für gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen Ihnen ein Wasch- und Trockenkeller sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Ein separates Kellerabteil bietet weiteren Stauraum für persönliche Gegenstände und sorgt für Ordnung im Alltag.

Die Wohnung ist zurzeit vermietet. Somit eignet sich dieses Objekt sowohl für Einzelpersonen als auch für Paare und Kapitalanleger, die ein angenehmes Wohnumfeld schätzen und zugleich Wert auf zentrale Erreichbarkeit legen.

Die genannten Ausstattungsmerkmale sind nur einige der Besonderheiten dieser gepflegten Immobilie. Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gerne für Rückfragen und weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Zur Immobilie zählt ein Kellerabteil, das Ihnen zusätzlichen Stauraum verschafft. Ein gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenkeller steht ihnen ebenfalls zur Verfügung. Auch der separate Fahrradraum steht zur Verfügung und erleichtert die sichere Unterbringung Ihrer Fahrräder. Die Wohnung ist Teil eines gepflegten Gebäudes, das durch seine

**zeitgemäße Architektur und den guten Zustand überzeugt. Die Umgebung unterstreicht die Attraktivität der Immobilie. Das 2004 fertiggestellte Mehrfamilienhaus spiegelt einen modernen Baustil wider und wurde seitdem kontinuierlich instandgehalten.**

**Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von den Qualitäten dieser Immobilie und entdecken Sie weitere Vorzüge vor Ort. Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beraten Sie umfassend zu allen Details dieser Maisonettewohnung mit Balkon.**

**Objektnummer: 26247007 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach**

## **Ausstattung und Details**

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Maisonettewohnung
- Baujahr 2005
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Küche
- Großer, heller Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon
- 1 Balkon
- Wasch- und Trockenkeller
- Fahrradraum
- Kellerabteil
- Öl Heizung
- die Wohnung ist zurzeit vermietet

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser gepflegten Immobilie in zentrumsnaher Lage mit schöner Gartenfläche und Gestaltungspotenzial. Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26247007 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach**

## **Alles zum Standort**

**Unterwurbach (auch Worma genannt) ist ein Gemeindeteil der Stadt Gunzenhausen im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen in Bayern.[2] Die Gemarkung Unterwurbach hat eine Fläche von 8,563 km<sup>2</sup>. Sie ist in 1493 Flurstücke aufgeteilt, die eine durchschnittliche Flurstücksfläche von 5735,14 m<sup>2</sup> haben. In ihr liegt neben dem namensgebenden Ort der Gemeindeteil Oberwurbach.**

**Unterwurbach befindet sich am Unterlauf des Wurbaches, eines Nebenflusses der Altmühl, der östlich an dem Ort vorbeifließt. Nordwestlich des Ortes wird der Fluss vom Hambach gespeist. Die Nachbarorte sind im Uhrzeigersinn Oberwurbach, Edersfeld, Aha, Gunzenhausen, Scheupeleinsmühle, Schweina und Unterhambach. Gunzenhausen liegt rund zwei Kilometer in östlicher Richtung, der Ortsteil Oberwurbach einen Kilometer westlich. Ein Kilometer nördlich ist das Südufer des Altmühlsees mit der Hirteninsel. Südwestlich von Unterwurbach befindet sich der über 470 Meter hohe Wurbacher Berg.**

**Objektnummer: 26247007 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach**

## Weitere Informationen

**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: 26247007 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Florian Wittmann**

---

**Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen**  
**Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7**  
**E-Mail: [gunzenhausen@von-poll.com](mailto:gunzenhausen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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