

Gunzenhausen

# Gepflegte 3 Zimmerwohnung mit Balkon

Objektnummer: 26247020



MIETPREIS: 850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26247020 - 91710 Gunzenhausen**

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

Objektnummer: 26247020 - 91710 Gunzenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26247020	Mietpreis	850 EUR
Wohnfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	250 EUR
Bezugsfrei ab	01.08.2026	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1983		

Objektnummer: 26247020 - 91710 Gunzenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	116.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26247020 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247020 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247020 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247020 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247020 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247020 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247020 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247020 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26247020 - 91710 Gunzenhausen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser ansprechenden Etagenwohnung aus dem Jahr 1983, die Ihnen mit ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 3 Zimmern ein großzügiges Raumangebot bietet. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zulässt. Die Wohnung ist ab 01.08.2026 beziehbar.

Das Herzstück der Wohnung bildet der große Wohn-Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und Ihnen zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Die Räume profitieren von einer durchdachten Struktur, wodurch sich sowohl Wohn- als auch Arbeits- und Rückzugsbereiche harmonisch gestalten lassen.

Zu den weiteren Räumen zählen zwei Schlafzimmer, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten erlauben und sich optimal für Paare, Familien oder als Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Ein Badezimmer sorgt für den nötigen Komfort im Alltag. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen und bietet somit solide Grundlagen für die individuelle Gestaltung nach Ihren eigenen Vorstellungen.

Besonders hervorzuheben ist die moderne, erst ein Jahr alte Einbauküche. Sie kann bei Bedarf abgelöst werden und unterstützt einen unkomplizierten Start in Ihrem neuen Zuhause. Weitere praktische Ausstattungsmerkmale sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage. Der vorhandene Aufzug sorgt für einen bequemen Zugang zu allen Stockwerken – ein wesentlicher Vorteil, der die Wohnung auch langfristig komfortabel nutzbar macht.

Ein Kellerabteil bietet zusätzliche Staufläche, um persönliche Gegenstände sicher unterzubringen. Für Fahrradliebhaber steht zudem ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung. Dies erhöht den Nutzungskomfort und unterstützt die Alltagstauglichkeit der Immobilie.

Die zentrale Heizungsanlage gewährleistet eine zuverlässige Beheizung der gesamten Wohnung. Die durch die Bauweise aus den 1980er Jahren geprägte Substanz der Immobilie verbindet Funktionalität mit Wertbeständigkeit.

Die ruhige und familienfreundliche Lage der Wohnung ist ein weiteres Plus: Hier genießen Sie eine angenehme Nachbarschaft mit einer hervorragenden Erreichbarkeit zu städtischer Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im nahen Umfeld, was den Alltag komfortabel gestaltet.

**Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen, stadtnahen Möglichkeit mit Optimierungspotenzial. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr neues Zuhause kennenzulernen und zu entdecken, welches Potenzial in dieser Wohnung steckt.**

**Objektnummer: 26247020 - 91710 Gunzenhausen**

## **Ausstattung und Details**

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 1 Bad
- Einbauküche 1 Jahr alt kann abgelöst werden
- Großes Wohnzimmer mit direktem Zugang auf den Balkon
- Aufzug
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Ruhige, familienfreundliche Lage
- 2.Etage
- ab 01.08.2026 frei

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen, stadtnahen Möglichkeit mit Optimierungspotenzial. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

**Objektnummer: 26247020 - 91710 Gunzenhausen**

## **Alles zum Standort**

Gunzenhausen besticht als lebenswerte Mittelstadt mit einer stabilen Infrastruktur die sowohl Sicherheit als auch Zukunftsperspektiven bietet. Die Stadt profitiert von ihrer ausgezeichneten Anbindung an Nürnberg und weitere regionale Wirtschaftszentren, was sie zu einem attraktiven Wohnort für Familien macht, die Wert auf eine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen legen. Mit einem vielfältigen Arbeitsplatzangebot sowie umfassenden Bildungs- und Gesundheitsmöglichkeiten schafft Gunzenhausen ein Umfeld, das Familien langfristig Geborgenheit und Entwicklungschancen bietet.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine familienfreundliche Atmosphäre, die besonders durch die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen besticht. Kindergärten und Schulen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, was den Alltag mit Kindern angenehm und stressfrei gestaltet. So liegen renommierte Einrichtungen wie die Wirtschafts- und Berufsschule sowie verschiedene Grund- und Realschulen nur etwa drei bis neun Minuten zu Fuß entfernt. Die fußläufig erreichbaren Busstationen Zeppelinstraße und Carlo-Loos-Str. ermöglichen zudem eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während der Bahnhof Gunzenhausen in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar ist und weitere Mobilitätsperspektiven eröffnet.

Für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen, bietet Gunzenhausen ein reichhaltiges Freizeitangebot in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Parks und Spielplätze, darunter der idyllische Hindenburgpark, laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein und fördern gemeinschaftliches Miteinander und aktive Erholung. Sportliche Aktivitäten sind durch mehrere Sportanlagen in wenigen Gehminuten erreichbar, während kulturelle und unterhaltsame Einrichtungen wie das Movieworld Gunzenhausen und das Jugendzentrum das Freizeitangebot abrunden. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken, Fachärzte und das Klinikum Altmühlfranken in angenehmer Nähe gewährleistet, was gerade für Familien mit Kindern ein beruhigendes Sicherheitsnetz darstellt.

Abgerundet wird das familienfreundliche Umfeld durch eine vielfältige Auswahl an gastronomischen Einrichtungen, die von gemütlichen Cafés bis hin zu einladenden Restaurants reichen und Raum für gemeinsame Momente schaffen. Die fußläufig erreichbaren Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten sorgen für eine unkomplizierte Versorgung im Alltag.

Für Familien, die in Gunzenhausen ein neues Zuhause suchen, vereint diese Lage alle

wesentlichen Aspekte eines behüteten, komfortablen und zukunftsorientierten Lebens – ein Ort, an dem Kinder sicher aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

**Objektnummer: 26247020 - 91710 Gunzenhausen**

## **Weitere Informationen**

**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: 26247020 - 91710 Gunzenhausen**

## **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)**