

Gunzenhausen / Unterwurbach

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 26247015



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

**KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 818 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26247015 - 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: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26247015	Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnfläche	ca. 162 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1964		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	287.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.09.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach

## Die Immobilie



Dachgeschoss

Objektnummer: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach  
Anzahl: 1  
Fläche: 100 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 10  
Bäder: 1  
Küche: 1  
Stufen: 1  
Parken: 1



Erdgeschoss

Objektnummer: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach  
Anzahl: 1  
Fläche: 100 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 10  
Bäder: 1  
Küche: 1  
Stufen: 1  
Parken: 1

**Objektnummer: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1964 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von etwa 818 m<sup>2</sup>. Das Objekt wurde im Jahr 1974 durch einen Anbau erweitert und bietet damit ein hohes Maß an Flexibilität und Raumangebot für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Die Immobilie überzeugt durch eine solide Bauweise, umfassende Modernisierungen und einen umfangreichen Ausstattungskomfort.

Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag und die praktische Raumaufteilung eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die zusätzlichen Platz zu schätzen wissen. Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung im Dachgeschoss, die sich als eigenständiger Wohnbereich anbietet, sei es für Familienmitglieder, Gäste oder als zusätzlicher Arbeitsbereich.

Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Einbauküche, die zum Kochen und gemeinsamen Beisammensein einlädt. Im Erdgeschoss sorgt ein Schwedenofen, für eine behagliche Atmosphäre. Die Zentralheizung wurde 2009 erneuert, ebenso kam der Einbau eines Edelstahlrohres hinzu. Zusätzliche Modernisierungen wie der Vollwärmeschutz an der Giebelseite (2004), der teilweise Austausch der Fenster (2004) sowie die vollständige Erneuerung von Fenstern und Haustür (2006) zeugen von einer kontinuierlichen Pflege der Immobilie.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind ein Edelstahl-Außenkamin (2008), sowie zwei Stellplätze, zwei Garagen und ein überdachter Hauseingang. Im Jahr 2011 wurden zwei Rolltore installiert, 2015 erfolgte eine Dachsanierung sowie der Austausch der Zimmertüren im Erdgeschoss. Auch das Garagendach wurde 2020 erneuert und zuletzt erfolgte 2022 der Austausch der Zimmertüren im Dachgeschoss.

Ein weiteres Merkmal dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt, sowie ein Balkon mit zusätzlichem Außenbereich. Der Garten ist eingewachsen und schafft eine grüne Umgebung, die Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutzfläche für Hobby, Lager oder Werkstatt.

Hier finden Sie eine Immobilie, die sich durch ihren stetig gepflegten Zustand, zahlreiche Ausstattungsmerkmale und eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten auszeichnet.

**Objektnummer: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach**

## **Ausstattung und Details**

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Haus Baujahr 1964, Anbau 1974
- Einliegerwohnung im Dachgeschoss
- Ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 818 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 7 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 1 Terrasse
- 1 Balkon
- Einbauküche
- Schwedenofen
- 2 Stellplätze und 2 Garagen
- 2004 Vollwärmeschutz an der Giebelseite, teilweise Fenster
- 2006 Erneuerung der Fenster und Haustür
- 2008 Anbringung eines Edelstahl Außenkamins
- 2009 Neue Heizungsanlage und Einsatz eines Edelstahlrohres
- 2011 Einbau von 2 Rolltoren
- 2015 Vorbau Hauseingang, Austausch Zimmertüren Erdgeschoss
- 2015 Dachsanierung
- 2020 Erneuerung Garagendach
- 2022 Austausch Zimmertüren Dachgeschoss
- Voll unterkellert
- eingbewachsener Garten

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen Immobilie in traumhafter Lage und moderner Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses Wohntraums und der Lage bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26247015 - 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 Wurmbaches, 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 Wurmbacher Berg.**

**Objektnummer: 26247015 - 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: 26247015 - 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)**