

Gunzenhausen

# Reiheneckhaus mit besonderem Ambiente

Objektnummer: 26247006



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

**KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 410 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen**

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

Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26247006	Kaufpreis	330.000 EUR
Wohnfläche	ca. 290 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1888	Modernisierung / Sanierung	1977
Stellplatz	2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	422.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1888

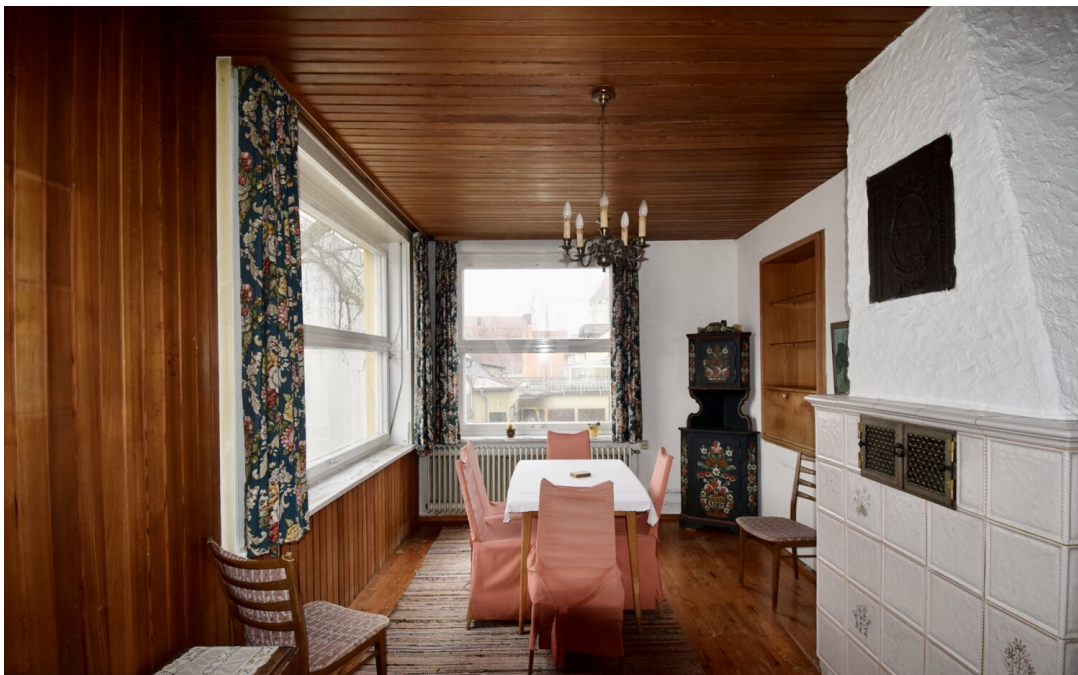
Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



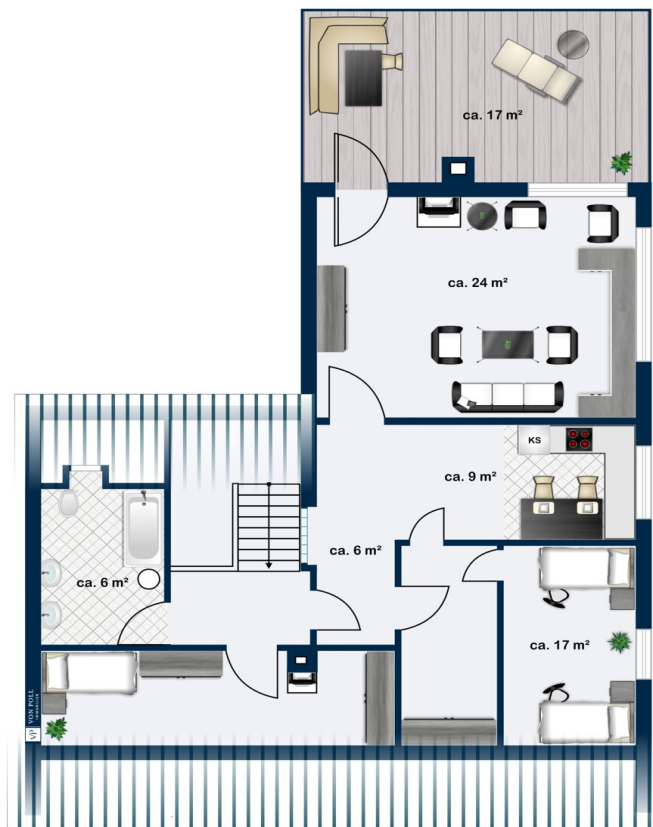
Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen

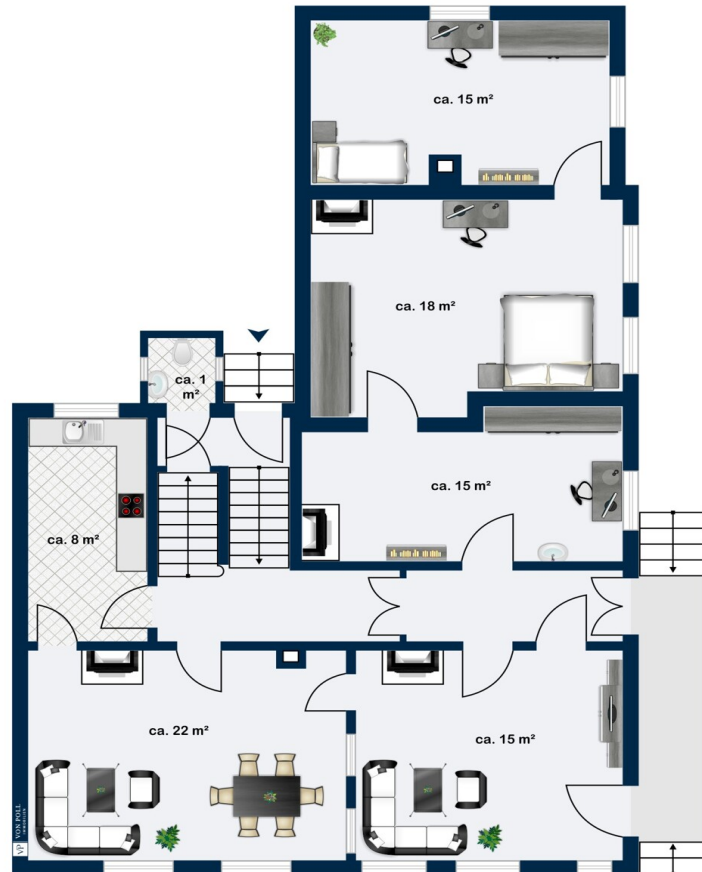
## Die Immobilie



Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen**

## **Ein erster Eindruck**

Diese beeindruckende Doppelhaushälfte vereint historischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf ca. 290 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 410 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die im Jahr 1888 erbaute Immobilie großzügigen Raum für individuelle Wohn- und Geschäftskonzepte.

Das Erdgeschoss beherbergt gewerblich nutzbare Flächen. Dank der zentralen Lage eignen sich diese ideal zur erneuten gewerblichen Nutzung. Alternativ besteht die Möglichkeit, hier zusätzlichen Wohnraum zu schaffen – beispielsweise durch die Einrichtung einer weiteren Wohneinheit.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Esszimmer mit beeindruckenden Panoramafenstern. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick auf eines der Wahrzeichen Gunzenhausens – den Blasturm. Ein traditioneller Kachelofen sorgt in den Wintermonaten für eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses.

Das zweite Obergeschoss verfügt über einen Raum mit vorbereiteten Küchenanschlüssen sowie ein Duschbad. Das gemütliche Dachgeschoss-Wohnzimmer mit offenem Kamin schafft einen besonderen Rückzugsort mit Wohlfühlambiente. Über ein angrenzendes Durchgangszimmer gelangen Sie auf die Dachterrasse, die ebenfalls einen wunderschönen Blick auf den historischen Blasturm bietet.

Der kleine, geschützte Garten eignet sich ideal zum Entspannen oder als Spielbereich für Kinder.

Abgerundet wird das Angebot durch einen charmanten Weinkeller mit Solnhofener Platten – perfekt zur Lagerung von Wein, Obst und Gemüse.

Diese besondere Immobilie verbindet Geschichte, Wohnqualität und flexible Nutzungsmöglichkeiten in zentraler Lage von Gunzenhausen.

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 Immobilie.

**Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen**

## **Ausstattung und Details**

**Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:**

- **2 Wohnungen**
- **Geschäftsräume**
- **Balkon**
- **Kachelofen**
- **Offener Kamin**
- **Historischer Charm**
- **Individuelle Wohn- und Geschäftskonzepte**
- **Doppelgarage**
- **Großer Schuppen**
- **Garten**

**Dies sind nur einige Highlights der Immobilie. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst. Wir freuen uns auf Sie.**

**Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen**

## **Alles zum Standort**

Gunzenhausen, die Kreisstadt des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen, liegt eingebettet im beliebten Fränkischen Seenland und vereint auf ideale Weise ländliche Ruhe mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die charmante, mittelgroße Stadt in Bayern überzeugt durch ihre familienfreundliche Atmosphäre, eine sichere Umgebung sowie eine angenehme Bevölkerungsstruktur, die Raum für eine hohe Lebensqualität schafft.

Dank der guten Anbindung an das wirtschaftliche Zentrum Nürnberg sowie eines stabilen Bildungs- und Gesundheitsangebots präsentiert sich Gunzenhausen als zukunftssicherer Wohnort für Familien und Berufstätige gleichermaßen.

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Stadtzentrum – nur ca. fünf Gehminuten vom Marktplatz entfernt. Schulen wie das Simon-Marius-Gymnasium sowie die Stephani-Grund- und Mittelschule sind in etwa zehn Minuten fußläufig erreichbar. Mehrere Kindertagesstätten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine komfortable Betreuungssituation mit kurzen, sicheren Wegen. Die Stadt bietet insgesamt eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken und weiteren Dienstleistungsangeboten des täglichen Bedarfs. Die medizinische Versorgung ist umfassend gesichert und ergänzt das familienfreundliche Gesamtbild.

Die unmittelbare Nähe zu Seen und ausgedehnten Waldgebieten des Fränkischen Seenlands eröffnet vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von Wassersport und Radfahren bis hin zu ausgedehnten Spaziergängen und Naturerlebnissen. Parks, Spielplätze sowie Sportanlagen befinden sich in kurzer Distanz und fördern eine aktive Freizeitgestaltung für Groß und Klein.

Zahlreiche Cafés und Restaurants in der Innenstadt laden zum Verweilen ein und unterstreichen die lebendige, zugleich entspannte Atmosphäre der Stadt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gewährleistet, die Gunzenhausen mit den umliegenden Gemeinden verbinden. Der Bahnhof ist bequem erreichbar und ermöglicht flexible Mobilität in der gesamten Region.

Auch für Ladeninhaber bietet die zentrale Lage beste Voraussetzungen: Die lebendige Innenstadt mit hoher Kundenfrequenz sowie die Nähe zu Wohngebieten sorgen für Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit. Die gewachsene, engagierte Gemeinschaft unterstützt ein nachhaltiges und stabiles Geschäftsumfeld.

**Diese gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, sicherer Infrastruktur, kurzen Wegen und hoher Lebensqualität macht Gunzenhausen zu einem idealen Standort für Familien und Unternehmer. Hier finden Sie den perfekten Rahmen für ein harmonisches und zukunftsorientiertes Zuhause im Herzen des Fränkischen Seenlands.**

**Objektnummer: 26247006 - 91710 Gunzenhausen**

## 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: 26247006 - 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)**