

Gunzenhausen

# Stylish townhouse with plenty of space for shared family life

Property ID: 25247018



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

PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 268,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 268 m<sup>2</sup>

Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## At a glance

Property ID	25247018
Living Space	ca. 268,9 m <sup>2</sup>
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1960
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	450.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	278.67 kWh/m²a
Energy certificate valid until	17.02.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## The property





Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## The property



Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## The property





Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## The property





Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## The property



Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## The property





Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## The property



Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## The property





Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## The property



Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## The property





Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## The property



Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## The property





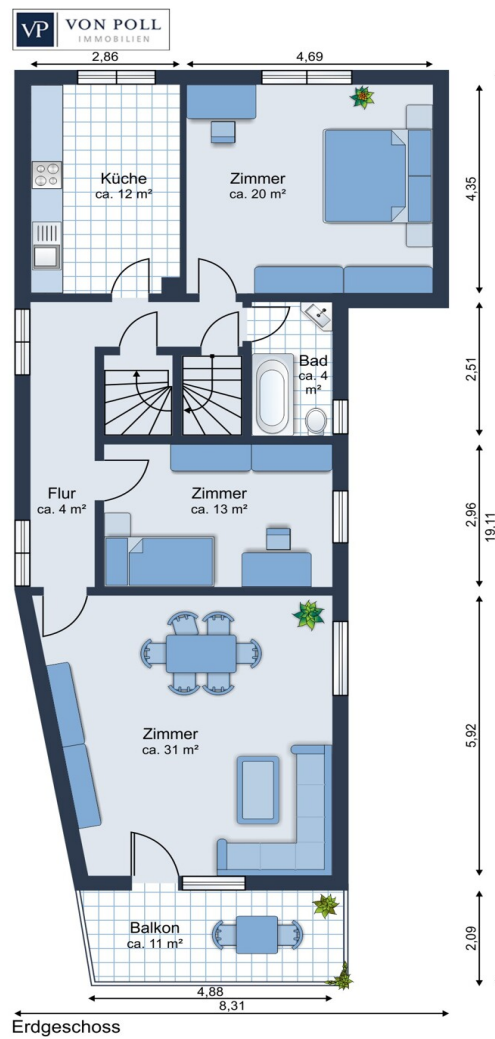
Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

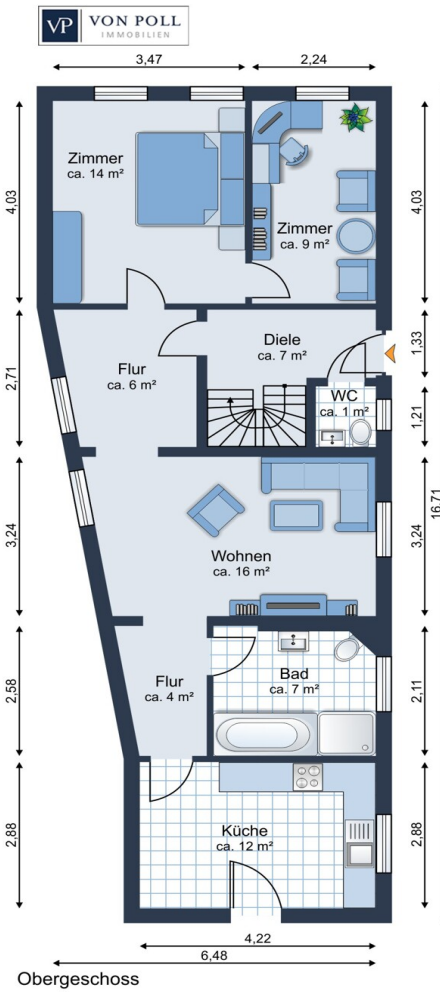
## The property



Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## A first impression

This two-family house, built in 1960, offers ample space for diverse lifestyles with a generous living area of approximately 268.9 m<sup>2</sup> and a plot size of approximately 268 m<sup>2</sup>. Located in a central downtown location, the property underwent extensive modernization in 2017. A high-quality renovation was carried out in 2000, including the replacement of all windows with modern, double-glazed PVC windows, which provide excellent thermal insulation and a comfortable living environment. This is complemented by efficient thermal insulation. The house boasts a well-maintained structure and offers a variety of uses across its eight rooms. Four spacious bedrooms are ideal for families or can be used as individual offices or guest rooms. Two separate living units offer flexibility, for example, for use as a two-generation home or for renting out one unit. The two bathrooms with natural light meet current standards and ensure comfortable daily life, even for larger families. The ground floor features a bright living area with access to the terrace. Here you can spend relaxing hours outdoors or let the children play safely. A balcony on the upper floor provides additional outdoor space, while the attic offers further customization options with its potential for expansion. The house boasts modern technical features, ensuring a comfortable living environment. The gas central heating system, installed in 2017, guarantees efficient heating and a reliable supply for both apartments. The electrical wiring and plumbing have been completely renewed in recent years. A small vaulted cellar completes the living space and offers additional storage. The property also includes two assigned parking spaces, a particular advantage in this central location. The central location provides excellent access to all essential amenities: shops, schools, medical facilities, and restaurants are all within walking distance. The neighborhood is characterized by its established community and offers a pleasant atmosphere, especially for families. In short, this house offers numerous compelling features: an excellent location, a spacious layout, contemporary amenities, and flexible usage options. We invite you to experience the house's many other qualities firsthand during a viewing. We look forward to your inquiry and will gladly accompany you on your way to your new home.

Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Zentrale Innenstadtlage
- hochwertig renoviert 2000
- Ca. 269 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 268 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 8 Zimmer
- kleiner Gewölbekeller
- gut erhaltene Bausubstanz
- Vollwärmeschutz
- 2 abgeschlossene Wohnungen
- Elektrik und Wasser neu gemacht
- Effiziente Gaszentralheizung aus 2017
- doppelverglaste Kunststofffenster aus 2000
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- 2 Stellplätze
- Terrasse im Erdgeschoss
- Balkon im Obergeschoss

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieses Wohntraums für Familien in guter Lage mit schön eingewachsenem Grundstück und jeder Menge weiteren Highlights. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## All about the location

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.

Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 278.67 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Property ID: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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