Gunzenhausen / Frickenfelden

Geräumiges Zweifamilienhaus mit vier Garagen und großem Grundstück

Property ID: 24247008

PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 200 m^2 • **ROOMS:** 9 • **LAND AREA:** 997 m^2

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

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

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

At a glance

Property ID	24247008
Living Space	ca. 200 m²
Available from	According to the arrangement
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1976
Type of parking	4 x Garage

Purchase Price	485.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2003
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	26.02.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	164.49 kWh/m²a
Energy efficiency class	F

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

The property

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

The property

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

The property

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

The property

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

The property

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

The property

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

The property

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

The property

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

The property

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

The property

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

The property

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

The property

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

The property

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

A first impression

Das Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1976 befindet sich auf einem ca. 997 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 200 m². Insgesamt verfügt die Immobilie über 9 Zimmer, 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Die gute Raumaufteilung sowie die gepflegte Ausstattungsqualität machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot und die anstehenden Renovierungsarbeiten (Malerarbeiten und Böden verlegen) sind überschaubar.

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

Details of amenities

Im Erdgeschoss erwartet die Bewohner eine offene Küche mit integriertem Essbereich und einer angrenzenden Speis. Zudem bietet das Erdgeschoss Zugang zu einer großen Terrasse, ideal für gemütliche Abende im Freien. Das große Wohnzimmer ist der zentrale Punkt in diesem Anwesen wo sie künftig mit Ihrer Familie zusammenfinden werden. Drei Schlafräume können von Ihnen liebevoll eingerichtet werden. Das Badezimmer wurde seniorengerecht saniert und bietet damit Komfort für alle Generationen.
Im Obergeschoss, welches sie über den Hauseingang erreichen befindet sich eine Einbauküche mit Speis sowie ein Balkon, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Die geräumige 4 Zimmerwohnung bietet Ihnen viele individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Tageslichtbad hält eine Wanne sowie eine Dusche für Sie bereit.
Die Immobilie verfügt über helle und großzügige Räume, die mit Fliesen, Holzböden und Teppichböden ausgestattet sind. Die Fenster sind in gutem Zustand und sorgen für angenehmes Tageslicht in den Räumen. Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten.
Das Kellergeschoss bietet Ihnen neben viel Stauraum, einen Wasch und Trockenraum sowie einen eingerichteten Partykeller.
Zum Haus gehören außerdem 4 Garagen sowie Freiplätze, die ausreichend Stellmöglichkeiten bieten. Bei dem schönen Garten kommen auch Liebhaber nicht zu kurz.
Die Lage des Hauses ist besonders attraktiv, mit einem Kindergarten, Grundschule in der Nähe und einer generellen guten Infrastruktur sowie einer Bushaltestelle in kurzer Entfernung.

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

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 Altmühl. Weitere natürliche Fließgewässer im Gebiet der Stadtgemeinde sind der Wurmbach 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: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 164.49 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Property ID: 24247008 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nora Thomas

Luitpoldstraße 24 Weißenburg in Bavaria
E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com