

Gunzenhausen

## Spacious family home with garden access and room for visions

*Property ID: 25247009*



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

**PURCHASE PRICE: 315.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 875 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25247009 - 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: 25247009 - 91710 Gunzenhausen**

## At a glance

Property ID	<b>25247009</b>	Purchase Price	<b>315.000 EUR</b>
Living Space	ca. 140 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	5.5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 60 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	<b>1955</b>		
Type of parking	<b>1 x Outdoor parking space, 1 x Garage</b>		

Property ID: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	245.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.11.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1977

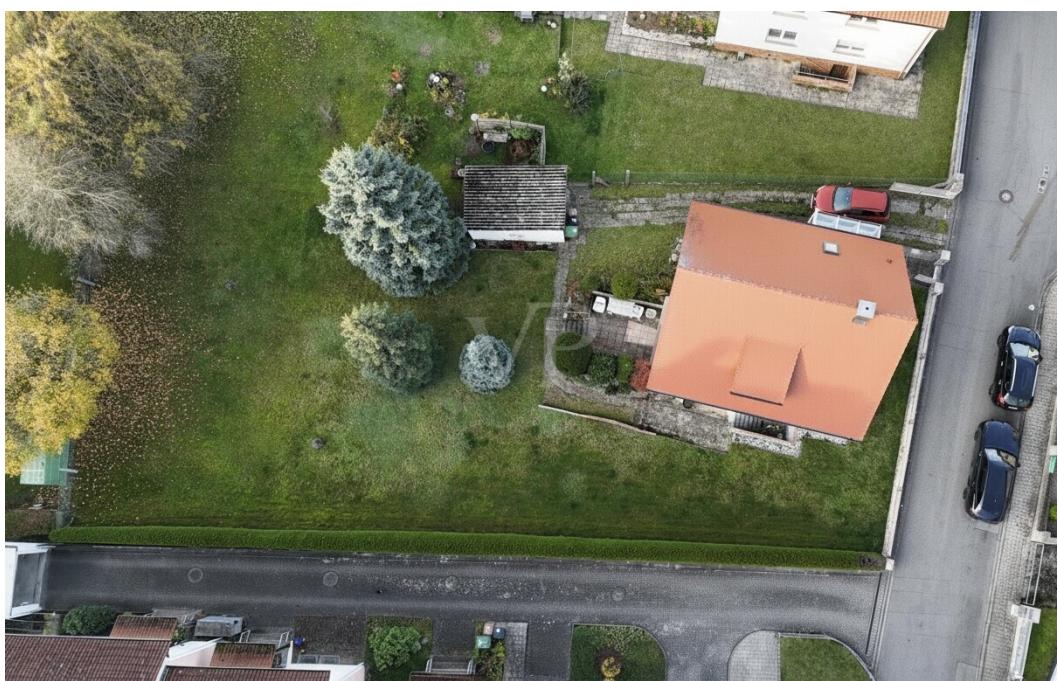
Property ID: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## The property



Property ID: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## The property



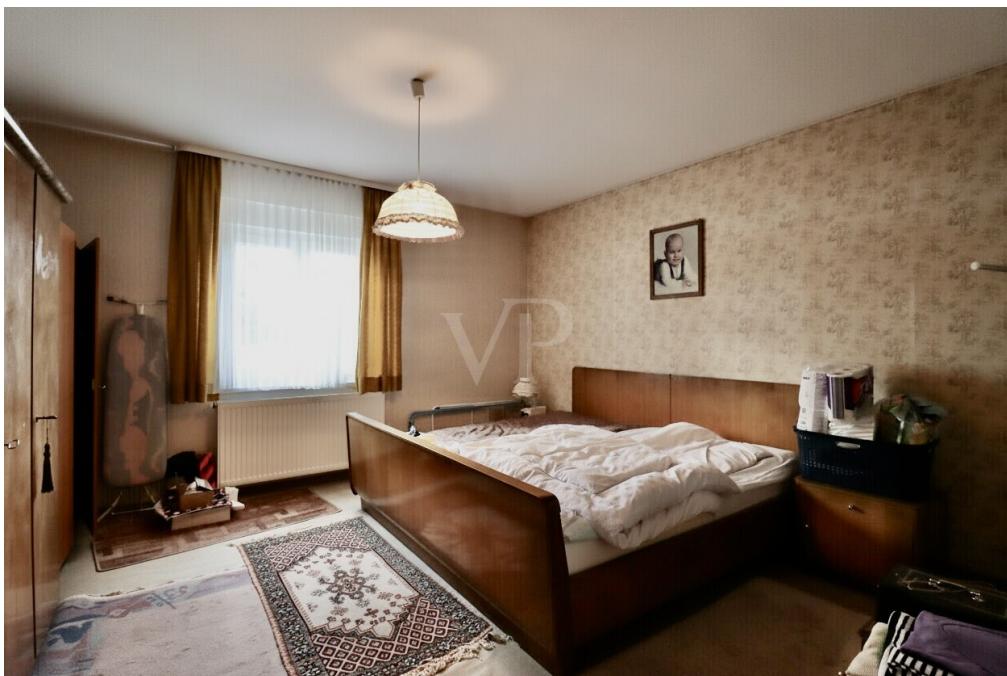
Property ID: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## The property



Property ID: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## The property



Property ID: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## The property



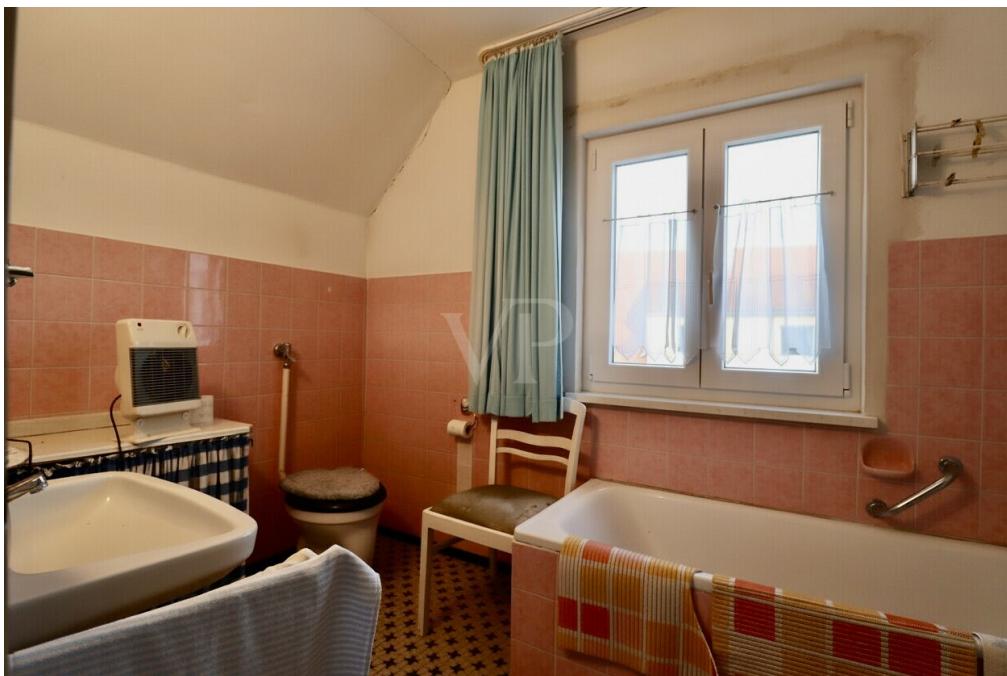
Property ID: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## The property



Property ID: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## The property



Property ID: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## The property



Property ID: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## The property



Property ID: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## The property



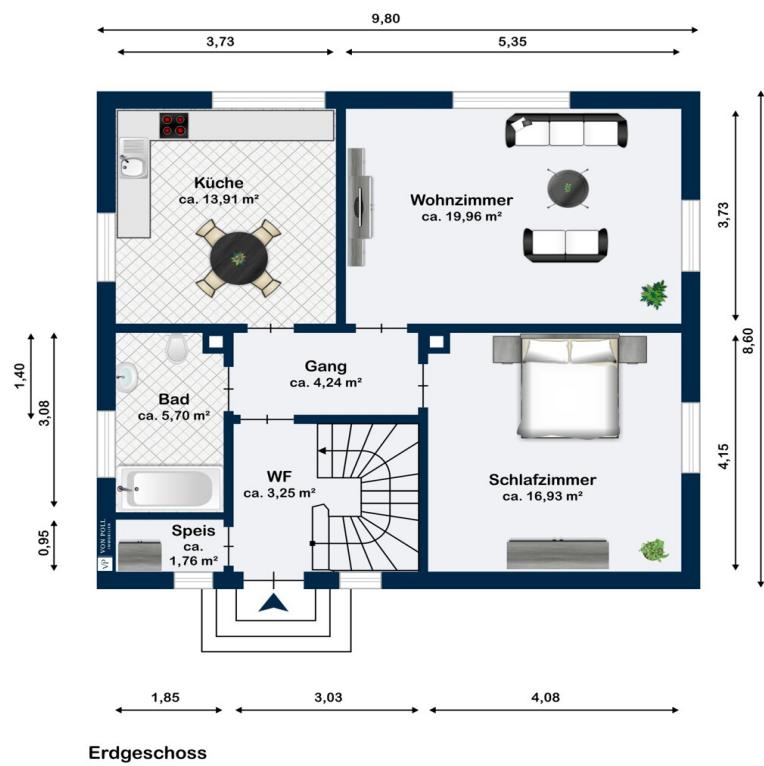
Property ID: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

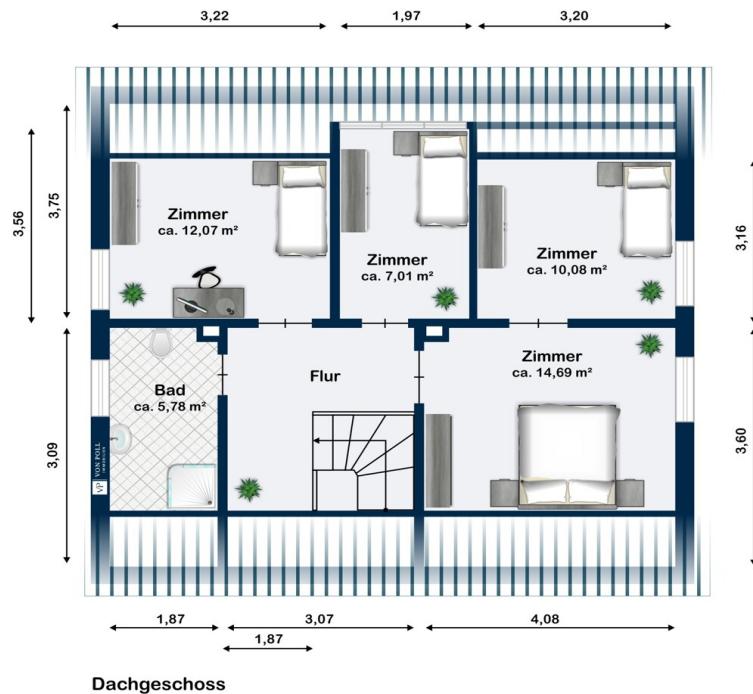
## Floor plans

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



Kellergeschoß





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: 25247009 - 91710 Gunzenhausen**

## A first impression

This detached single-family home, built in 1955, sits on a spacious plot of approximately 875 m<sup>2</sup> in a well-established residential area. With a living area of around 140 m<sup>2</sup> and a total of 5.5 rooms, the property offers a variety of design possibilities for families or couples seeking ample space. The house is fully finished but requires renovation, thus presenting the opportunity to realize individual living preferences through comprehensive modernization. Upon entering the house, you first arrive in a spacious hallway, from which the individual rooms on the ground floor are accessed. The heart of the floor is the generous living and dining room with direct access to the kitchen. Large windows provide plenty of natural light and a pleasant view of the verdant garden. The kitchen offers sufficient space for a kitchenette and a dining area. Another room on the ground floor is ideal as a study or guest room, completing the living space on this level. A bathroom with a shower is also located on the ground floor, convenient for both guests and everyday use. The staircase in the hallway leads to the upper floor. Here you will find three full-size bedrooms, offering ideal retreats for family members. A further bathroom with a bathtub ensures comfort in everyday family life and makes the morning routine easier. The house's features reflect a standard typical for its construction period. Heating is provided by a central heating system. Additional features include double-glazed windows, some with roller shutters, and a basement that offers additional storage space and is suitable for various uses (e.g., laundry room, hobby room). The spacious grounds offer diverse landscaping possibilities, for example, for professional gardeners or those who enjoy leisure activities. A garden shed, a terrace, and numerous green spaces allow you to use the outdoor area according to your own preferences. A garage and several outdoor parking spaces are available for vehicles. The neighborhood is characterized by a family-friendly atmosphere and good connections to public transport, shopping facilities, kindergartens, and schools. Therefore, the property is equally suitable for families and couples who value a quiet residential area and reliable infrastructure. Get a personal impression during a viewing and discover the many possibilities this detached house on a large plot offers. We look forward to your inquiry.

Property ID: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 140m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 875m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 6 Zimmer
- 2 Bäder
- Einbauküche
- Großes Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die Südterrasse
- Vollständig unterkellert
- Dach und Fassade neu gestaltet
- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Hervorragendes Gestaltungspotenzial
- Stellplatz in der Einfahrt
- Großes Grundstück mit diversen Möglichkeiten

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

Property ID: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## All about the location

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.

**Property ID: 25247009 - 91710 Gunzenhausen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 245.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25247009 - 91710 Gunzenhausen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

---

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen

Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7

E-Mail: [gunzenhausen@von-poll.com](mailto:gunzenhausen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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