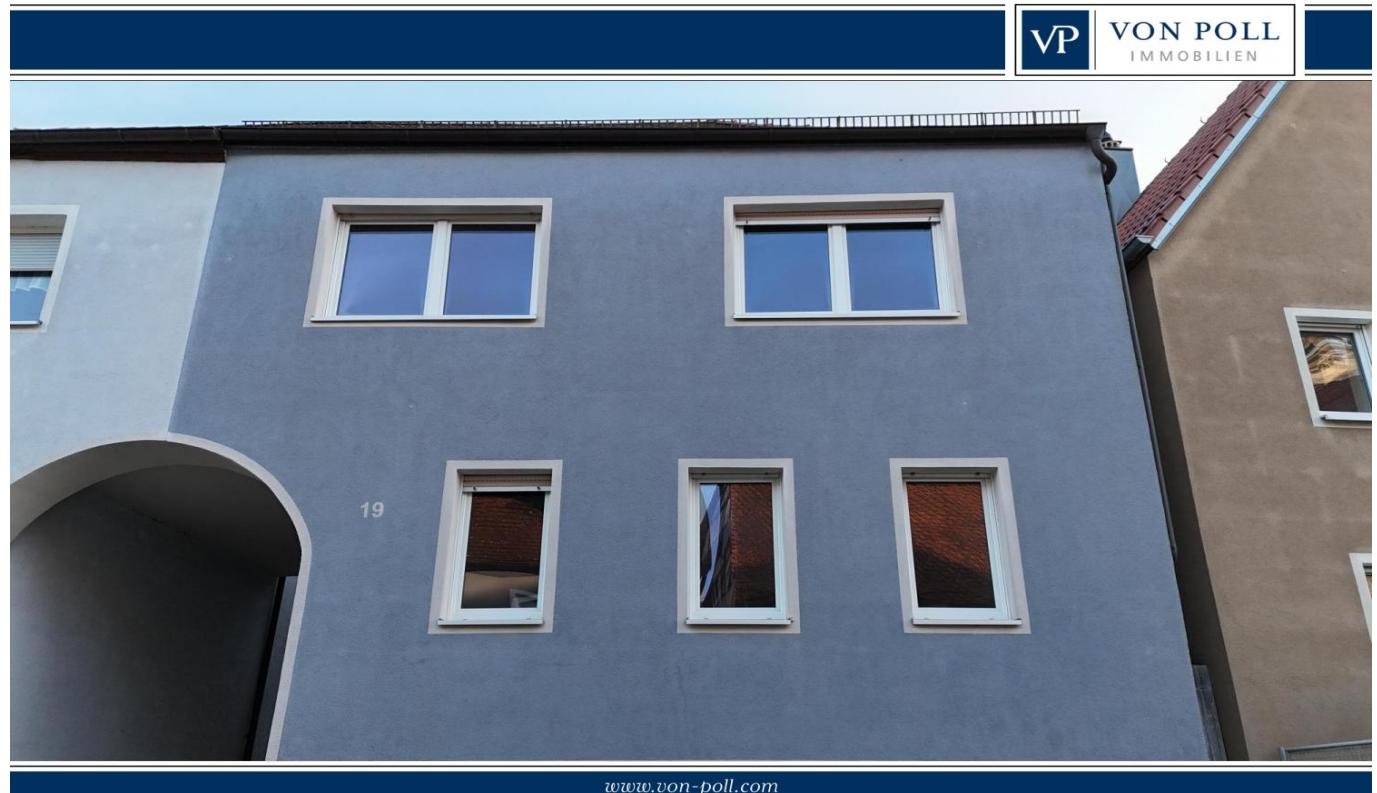


Gunzenhausen

Elegante casa adosada con mucho espacio para compartir la vida familiar.

Número de propiedad: 25247018



PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 268,9 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 268 m²

Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

De un vistazo

Número de propiedad	25247018	Precio de compra	450.000 EUR
Superficie habitable	ca. 268,9 m ²	Casa	Casa bifamiliar
Habitaciones	8	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Modernización / Rehabilitación	2017
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1960	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural pesado	Demanda de energía final	278.67 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	17.02.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La propiedad



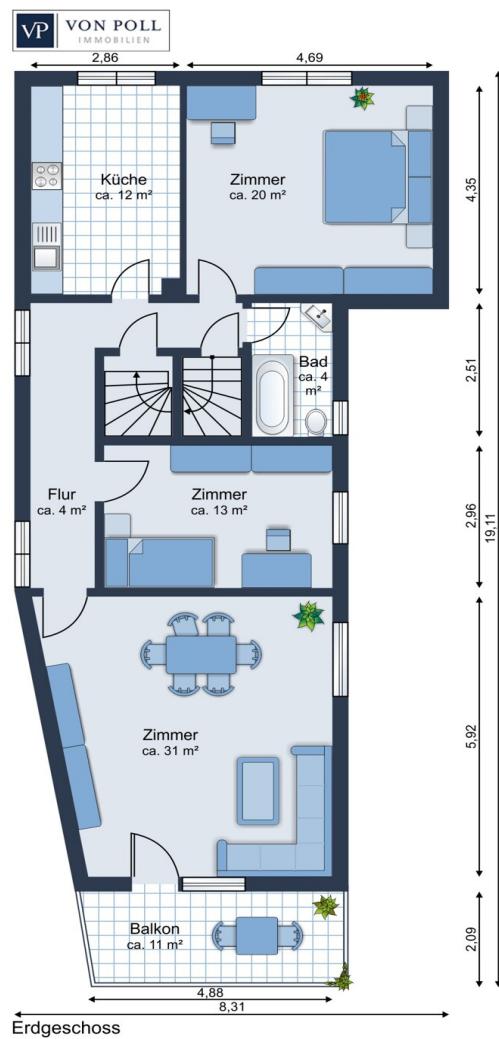
Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

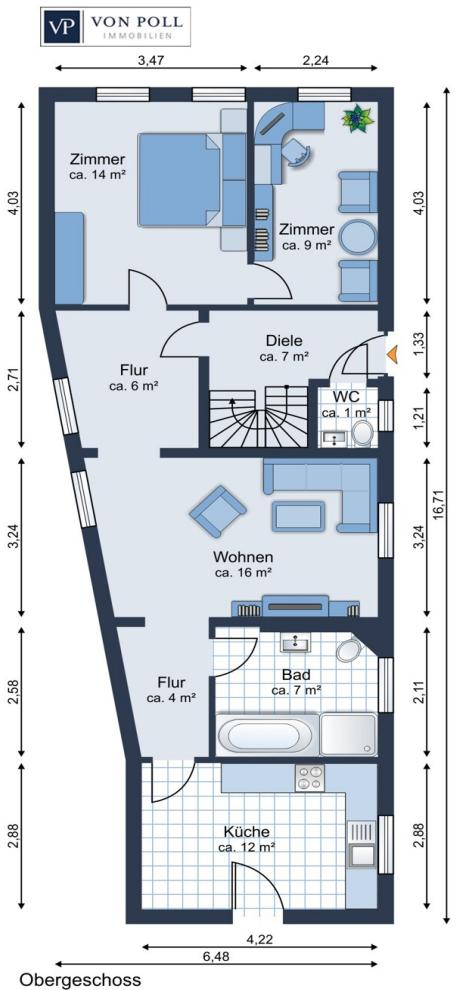
La propiedad



Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Una primera impresión

Esta casa bifamiliar, construida en 1960, ofrece amplio espacio para diversos estilos de vida, con una generosa superficie habitable de aproximadamente 268,9 m² y una parcela de aproximadamente 268 m². Ubicada en una zona céntrica, la propiedad fue objeto de una profunda modernización en 2017. En el año 2000 se llevó a cabo una renovación de alta calidad que incluyó la sustitución de todas las ventanas por modernas ventanas de PVC con doble acristalamiento, que proporcionan un excelente aislamiento térmico y un ambiente confortable. Esto se complementa con un eficiente aislamiento térmico. La casa cuenta con una estructura bien cuidada y ofrece una variedad de usos en sus ocho habitaciones. Cuatro amplios dormitorios son ideales para familias o pueden utilizarse como despachos individuales o habitaciones de invitados. Dos viviendas independientes ofrecen flexibilidad, por ejemplo, para su uso como vivienda para dos generaciones o para el alquiler de una de ellas. Los dos baños con luz natural cumplen con los estándares actuales y garantizan una vida diaria cómoda, incluso para familias numerosas. La planta baja cuenta con una luminosa sala de estar con acceso a la terraza. Aquí podrá disfrutar de horas de relax al aire libre o dejar que los niños jueguen con seguridad. Un balcón en la planta superior proporciona espacio exterior adicional, mientras que el ático ofrece más opciones de personalización gracias a su potencial de ampliación. La casa cuenta con modernas características técnicas que garantizan un ambiente confortable. El sistema de calefacción central de gas, instalado en 2017, garantiza una calefacción eficiente y un suministro fiable para ambos apartamentos. El cableado eléctrico y la fontanería se han renovado por completo en los últimos años. Un pequeño sótano abovedado completa la superficie habitable y ofrece espacio de almacenamiento adicional. La propiedad también incluye dos plazas de aparcamiento asignadas, una ventaja especial en su céntrica ubicación. Esta ubicación ofrece un excelente acceso a todos los servicios esenciales: tiendas, colegios, centros médicos y restaurantes a poca distancia a pie. El barrio se caracteriza por su consolidada comunidad y ofrece un ambiente agradable, especialmente para familias. En resumen, esta casa ofrece numerosas ventajas: una excelente ubicación, una distribución espaciosa, comodidades modernas y opciones de uso flexibles. Le invitamos a descubrir de primera mano las muchas otras cualidades de la casa durante una visita. Esperamos su consulta y con gusto le acompañaremos en su camino hacia su nuevo hogar.

Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Detalles de los servicios

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Zentrale Innenstadtlage
- hochwertig renoviert 2000
- Ca. 269 m² Wohnfläche
- Ca. 268 m² 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.

Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Todo sobre la ubicación

Gunzenhausen es una ciudad en el distrito de Weißenburg-Gunzenhausen. El reconocido destino turístico se encuentra al lado del Altmühlsee. Con unos 16.000 habitantes, Gunzenhausen es la segunda mayor localidad del distrito en términos de superficie, con 82,73 km², siendo la tercera localidad más grande del distrito.

Gunzenhausen se encuentra en el norte del distrito de Weißenburg-Gunzenhausen, en la región de Westmittelfranken, en el centro del Franconia Seenland y al sur-este del Altmühlsee, a una altitud de 416 msnm, en la parte sur-este de la Franconia Alta. Esta formación geológica forma hacia el norte un terreno abierto que se inclina suavemente hacia el sur-este. Los materiales de construcción procedentes del subsuelo pertenecen a la época del Keuper (Keupercaliz). Al sur y este de la localidad se elevan las montañas del Jura-Franconiano, como el Hahnenkamm.

Atraviesa la ciudad el río Altmühl. Otros ríos y arroyos que discurren por el territorio municipal son el Wurm Bach y el Hambach. Durante la formación del Franconia Seenland, el lago Altmühlsee se creó al norte de Gunzenhausen. El río Altmühl recibe su agua a través del Altmühlzuleiter y desagua a través del Altmühlüberleiter. Al norte de Gunzenhausen se encuentran algunos lagos más pequeños. El territorio municipal de Gunzenhausen es caracterizado por colinas y prados. Además del Cronheimer Wald, se encuentran en el territorio el Ausläufer del Bajo Bosque, el Haundorfer Bosque y el Gräfensteinberger Bosque. En el extremo norte del territorio municipal se encuentra el humedal Wiesmet. Entre las elevaciones se incluyen el Wurmbacher Berg, el Bühl y el Büchelberg. Al oeste, la frontera con el distrito de Ansbach corre a lo largo del río Altmühl. Una parte del territorio municipal incluye la reserva natural Vogelfreistätte Flachwasser- und Inselzone en el lago Altmühlsee. Al sur del lago Altmühlsee se encuentra la Hirteninsel. En Gunzenhausen se estableció el primer punto geodrástico de Baviera para la determinación de coordenadas.

Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 278.67 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com