

Gunzenhausen

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

Número de propiedad: 25247018



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

PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 268,9 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 268 m<sup>2</sup>

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                           |
| Superficie habitable | ca. 268,9 m <sup>2</sup>           |
| Habitaciones         | 8                                  |
| Dormitorios          | 4                                  |
| Baños                | 2                                  |
| Año de construcción  | 1960                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 450.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2017                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, Cocina empotrada, Balcón                                         |

Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural pesado  |
| Certificado energético válido hasta | 17.02.2034          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 278.67 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| 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



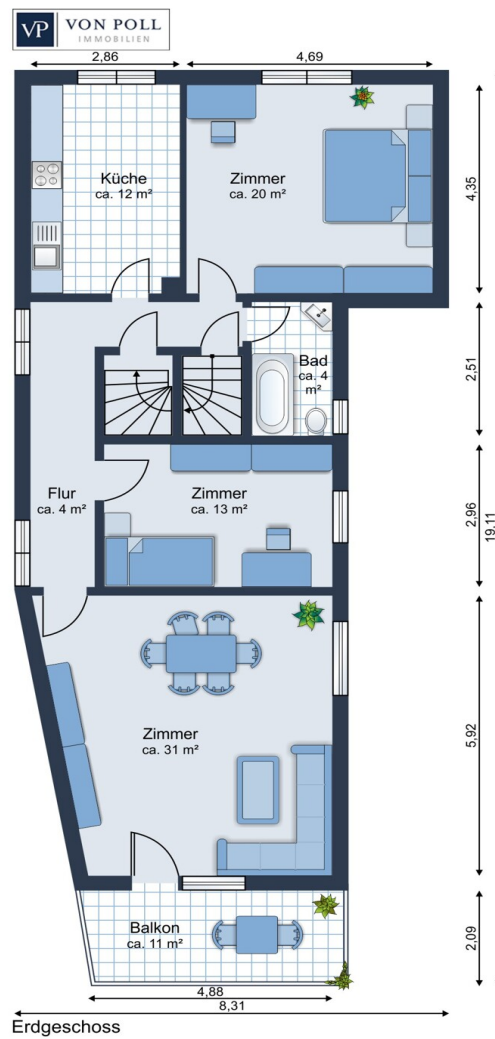
Número de propiedad: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

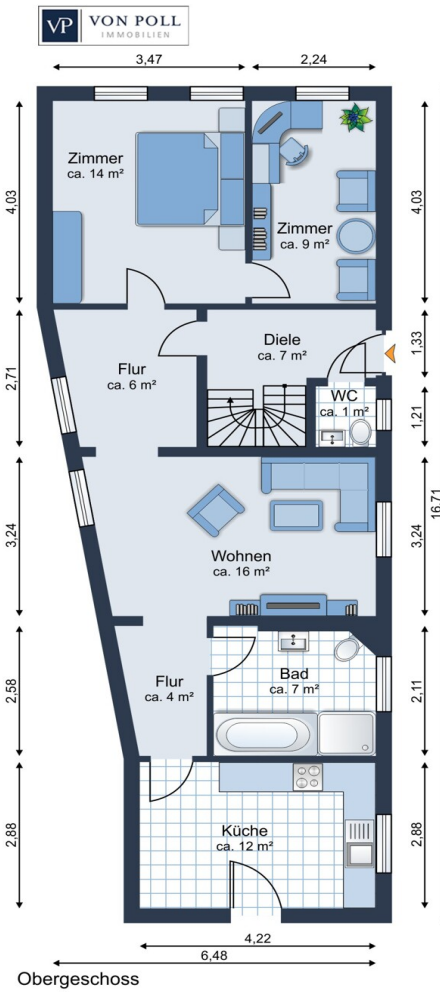
## La propiedad



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 m<sup>2</sup> y una parcela de aproximadamente 268 m<sup>2</sup>. 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 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.

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/(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 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

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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