

Gunzenhausen

# Amplia casa familiar con acceso al jardín y espacio para visiones.

Número de propiedad: 25247009



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

PRECIO DE COMPRA: 315.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 875 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25247009 - 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: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25247009
Superficie habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5.5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1955
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	315.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 60 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	245.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.11.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La propiedad



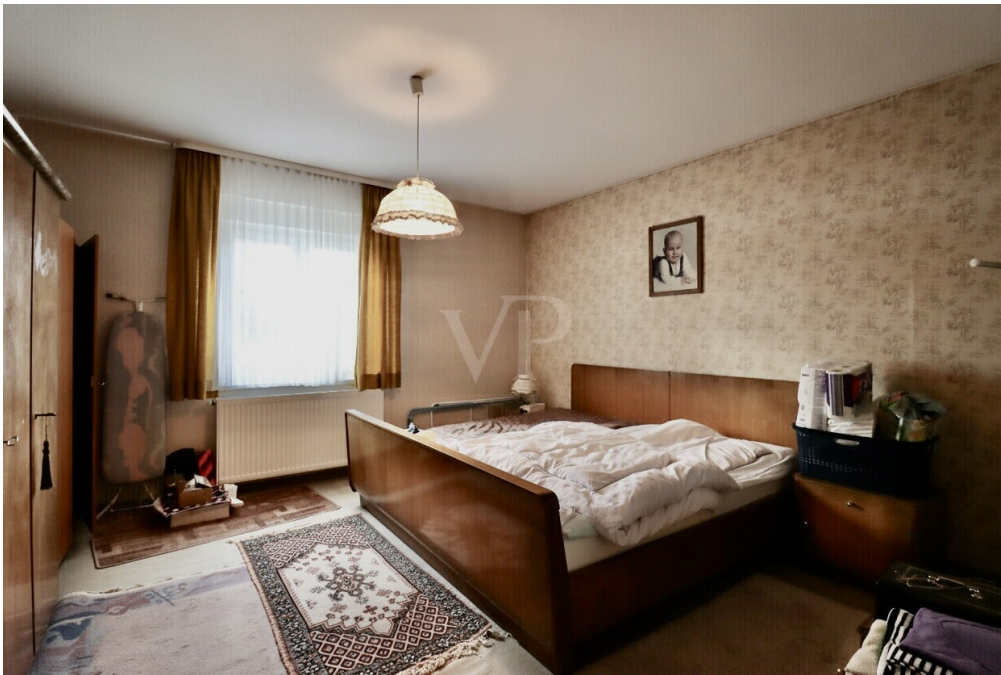
Número de propiedad: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La propiedad

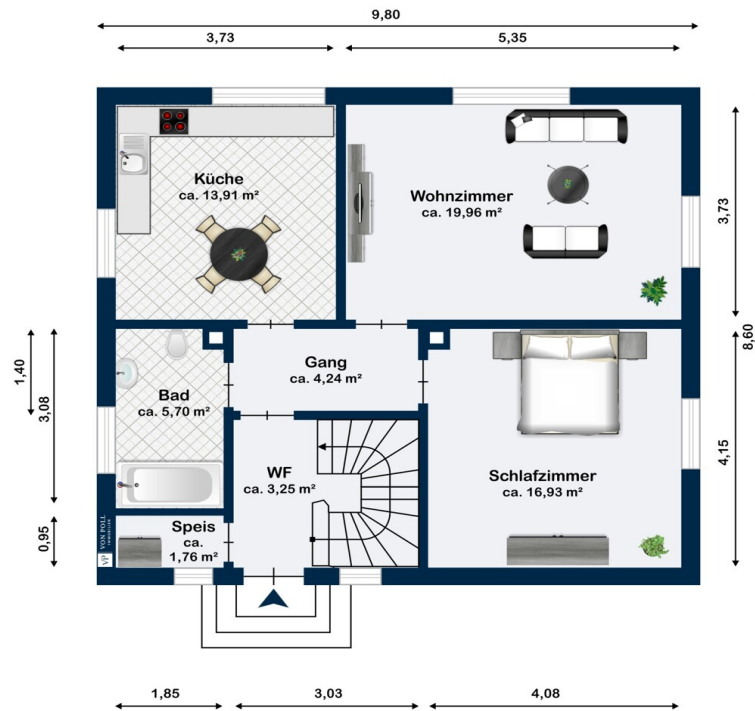


Número de propiedad: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Planos de planta

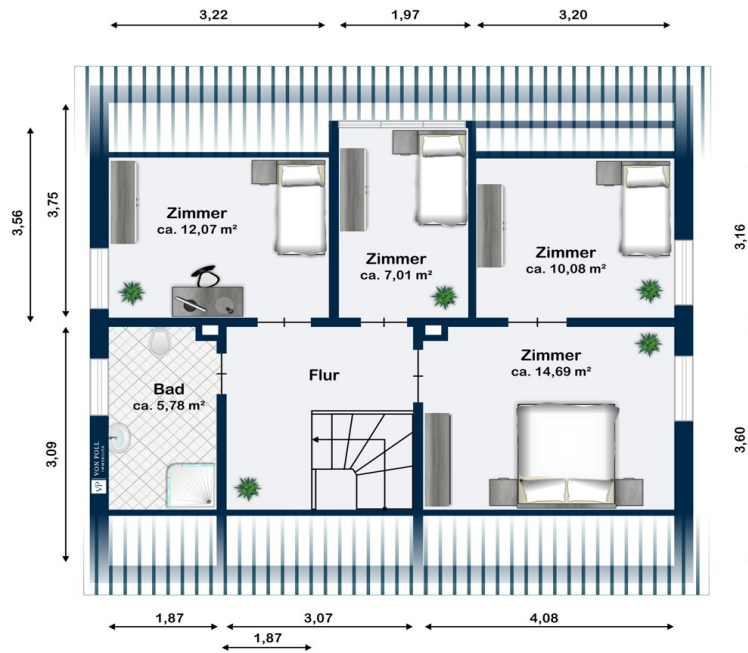


Kellergeschoss



Erdgeschoss





Dachgeschoss

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: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1955, se ubica en una amplia parcela de aproximadamente 875 m<sup>2</sup> en una consolidada zona residencial. Con una superficie habitable de unos 140 m<sup>2</sup> y un total de 5,5 habitaciones, la propiedad ofrece diversas posibilidades de diseño para familias o parejas que buscan un amplio espacio. La casa está totalmente terminada, pero requiere reforma, lo que ofrece la oportunidad de adaptarla a sus preferencias de vivienda mediante una modernización integral. Al entrar en la casa, se accede a un amplio recibidor desde el que se accede a las habitaciones de la planta baja. El corazón de la planta es el amplio salón-comedor con acceso directo a la cocina. Los amplios ventanales proporcionan abundante luz natural y una agradable vista al frondoso jardín. La cocina ofrece espacio suficiente para una cocina americana y un comedor. Otra habitación en la planta baja es ideal como estudio o habitación de invitados, completando la superficie habitable de esta planta. Un baño con ducha también se encuentra en la planta baja, ideal tanto para invitados como para el uso diario. La escalera del recibidor conduce a la planta superior. Aquí encontrará tres dormitorios de tamaño completo, ideales para familias. Un baño adicional con bañera garantiza la comodidad en el día a día y facilita la rutina matutina. Las características de la casa reflejan los estándares típicos de su época. La calefacción es central. También incluye ventanas de doble acristalamiento, algunas con persianas, y un sótano con espacio de almacenamiento adicional y apto para diversos usos (como lavadero o sala de ocio). El amplio terreno ofrece diversas posibilidades de paisajismo, por ejemplo, para jardineros profesionales o aficionados al ocio. Una caseta de jardín, una terraza y numerosas zonas verdes le permiten disfrutar del exterior a su gusto. Dispone de garaje y varias plazas de aparcamiento exterior. El barrio se caracteriza por un ambiente familiar y buenas conexiones con transporte público, tiendas, guarderías y colegios. Por lo tanto, la propiedad es ideal tanto para familias como para parejas que valoran una zona residencial tranquila y una infraestructura fiable. Conozca su opinión personal durante una visita y descubra las numerosas posibilidades que ofrece esta casa unifamiliar en una amplia parcela. Esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

---

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen

Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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