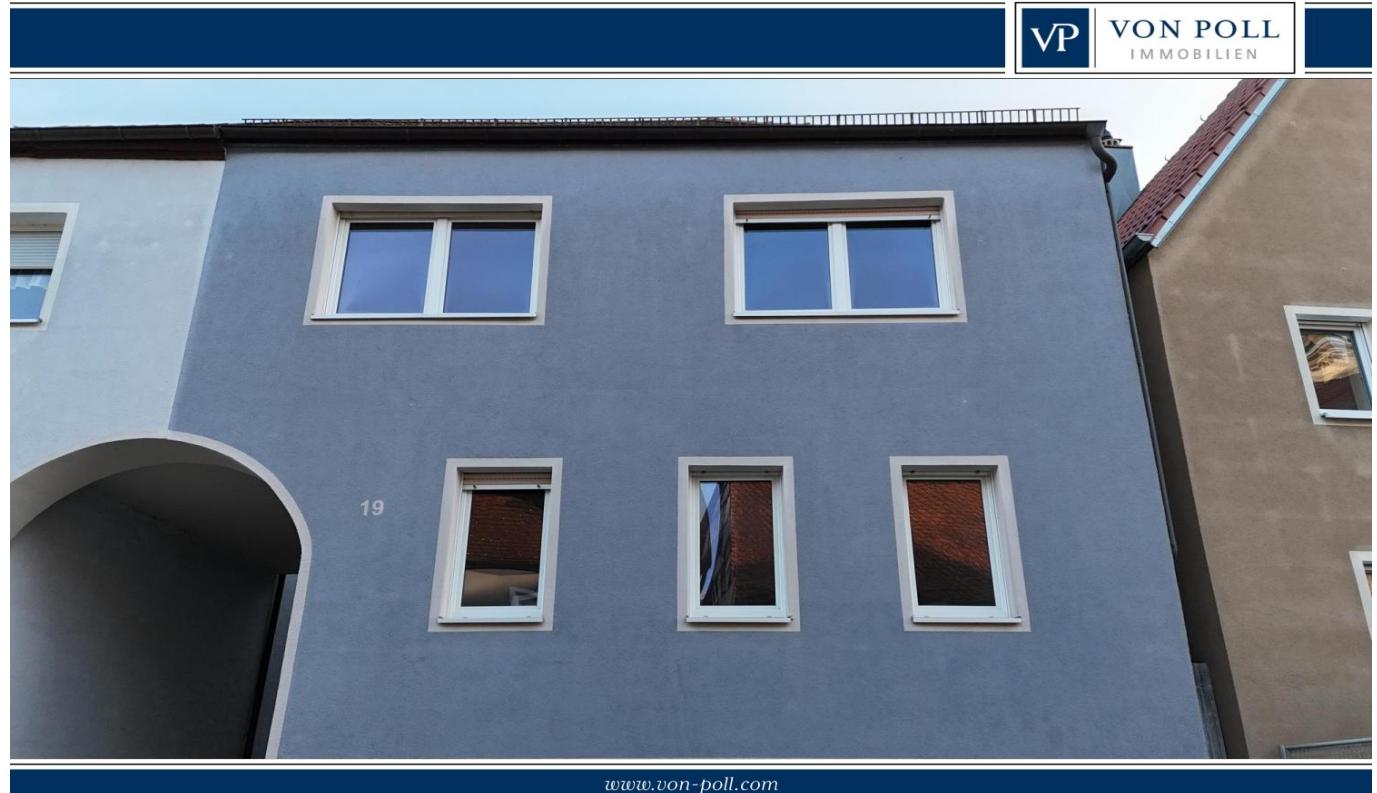


Gunzenhausen

## Maison de ville élégante avec beaucoup d'espace pour la vie familiale partagée

**CODE DU BIEN: 25247018**



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

**PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 268,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 268 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25247018	Prix d'achat	450.000 EUR
Surface habitable	ca. 268,9 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Pièces	8	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	Modernisation / Rénovation	2017
Salles de bains	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1960	Technique de construction	massif
Place de stationnement	2 x surface libre	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation d'énergie	278.67 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.02.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## La propriété



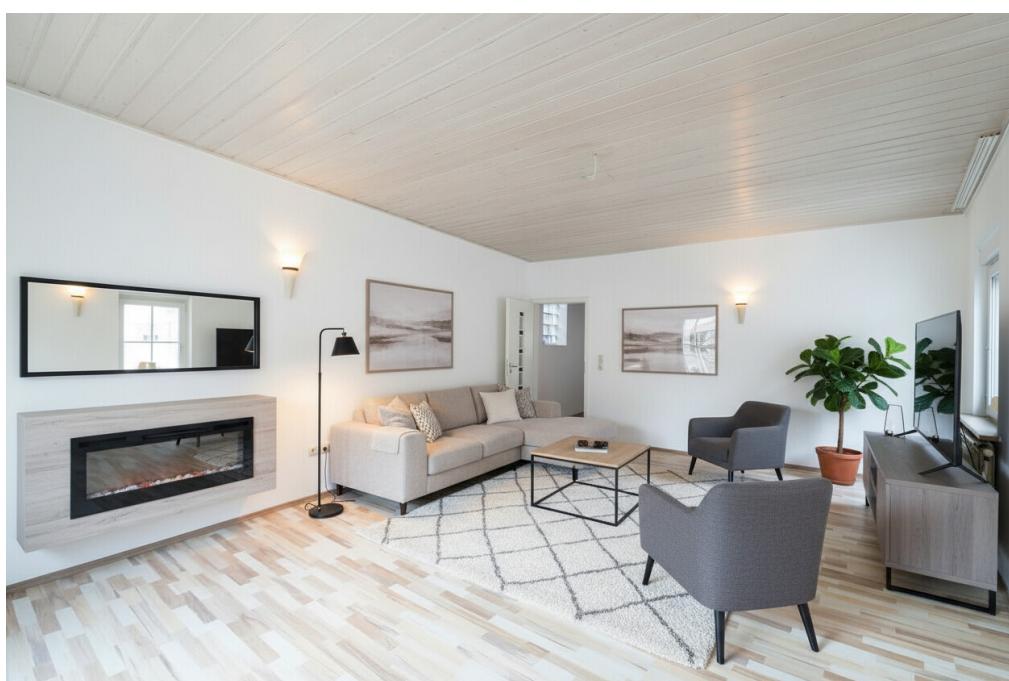
CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## La propriété



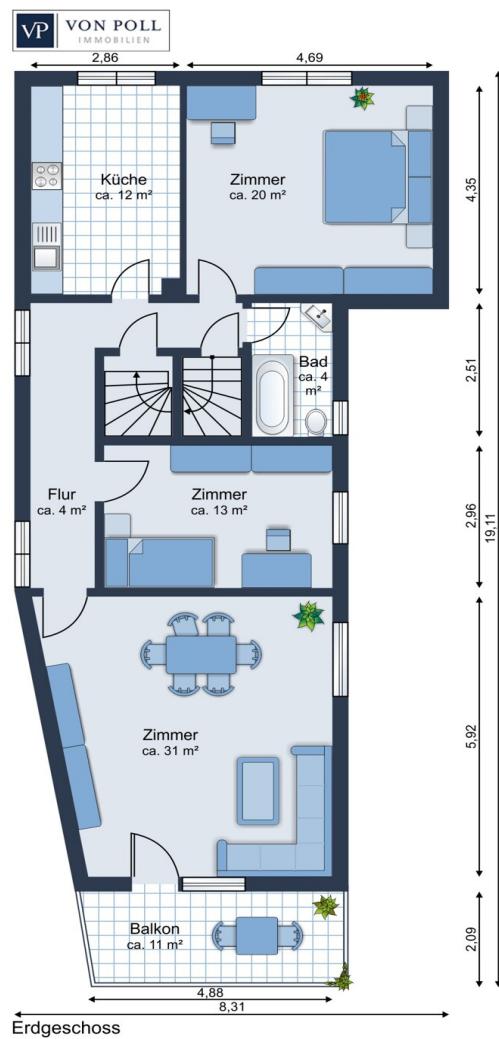
CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

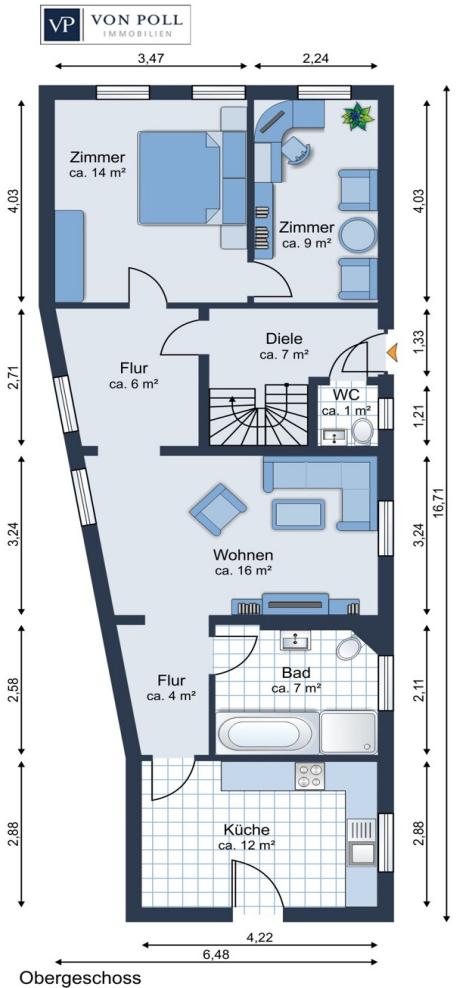
## La propriété

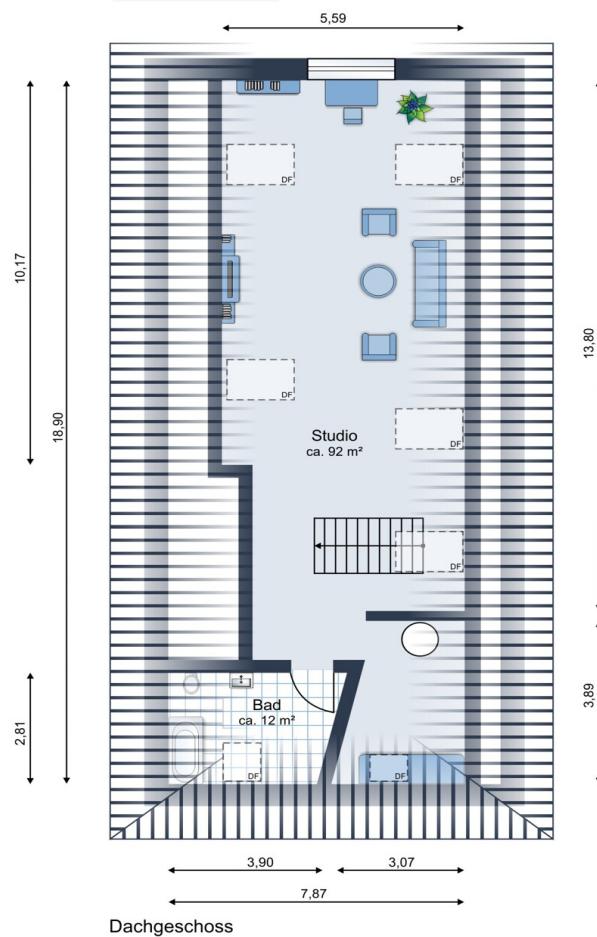


CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Plans d'étage







Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen**

## Une première impression

Cette maison bifamiliale, construite en 1960, offre un espace généreux adapté à différents modes de vie, avec une surface habitable d'environ 268,9 m<sup>2</sup> et un terrain d'environ 268 m<sup>2</sup>. Située en plein centre-ville, la propriété a bénéficié d'une importante modernisation en 2017. Une rénovation de qualité avait été réalisée en 2000, incluant le remplacement de toutes les fenêtres par des fenêtres modernes en PVC à double vitrage, assurant une excellente isolation thermique et un confort optimal. Cette isolation est complétée par une isolation thermique performante. La maison, en excellent état, offre de multiples possibilités d'aménagement dans ses huit pièces. Quatre chambres spacieuses sont idéales pour les familles ou peuvent être aménagées en bureaux individuels ou en chambres d'amis. Deux logements indépendants offrent une grande flexibilité, permettant par exemple d'y vivre de façon intergénérationnelle ou de louer l'un des logements. Les deux salles de bains, baignées de lumière naturelle, répondent aux normes actuelles et garantissent un confort au quotidien, même pour les familles nombreuses. Le rez-de-chaussée comprend un séjour lumineux donnant sur une terrasse. On peut s'y détendre en plein air ou laisser les enfants jouer en toute sécurité. Un balcon à l'étage offre un espace extérieur supplémentaire, tandis que les combles aménageables offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. La maison bénéficie d'équipements techniques modernes, garantissant un confort de vie optimal. Le chauffage central au gaz, installé en 2017, assure un chauffage performant et une alimentation fiable pour les deux appartements. L'électricité et la plomberie ont été entièrement refaites récemment. Une petite cave voûtée complète l'espace de vie et offre un espace de rangement supplémentaire. La propriété comprend également deux places de parking privatives, un atout majeur dans ce quartier central. Ce dernier offre un accès facile à toutes les commodités : commerces, écoles, centres médicaux et restaurants sont accessibles à pied. Le quartier, caractérisé par son ambiance conviviale et familiale, est idéal pour les familles. En résumé, cette maison présente de nombreux atouts : un emplacement privilégié, des volumes généreux, des prestations modernes et une grande flexibilité d'aménagement. Nous vous invitons à découvrir tous les autres atouts de cette maison lors d'une visite. Nous restons à votre disposition pour toute question et serons ravis de vous accompagner dans votre projet immobilier.

**CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen**

## Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Zentrale Innenstadtlage
- hochwertig renoviert 2000
- Ca. 269 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 268 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen**

## Plus d'informations

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



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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25247018 - 91710 Gunzenhausen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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