

Gunzenhausen

# Stilvolles Stadthaus mit viel Raum für gemeinsames Familienleben

????????? ??????????: 25247018



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

???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 268,9 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 268 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25247018	????? ???????	450.000 EUR
???????????	ca. 268,9 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision
?????????	8		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	4		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	2	????? ?????????????	2017
????? ?????????????	1960	?????????	???????
?????? ?????????????	2 x ?????????????	?????????????	
	?????? ?????????????	?????????	?????????,
			????????????????
			?????????, ??????????

??????? ???????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	????? ??????? ??????	??????? ??????? ??????????	278.67 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	17.02.2034	???????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1960

??????? ????????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????





??????? ?????????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



??????? ???????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????





??????? ???????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????





??????? ?????????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



??????? ???????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????





??????? ???????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



??????? ?????????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????





??????? ???????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



??????? ?????????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????





??????? ???????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



??????? ???????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

?? ???????





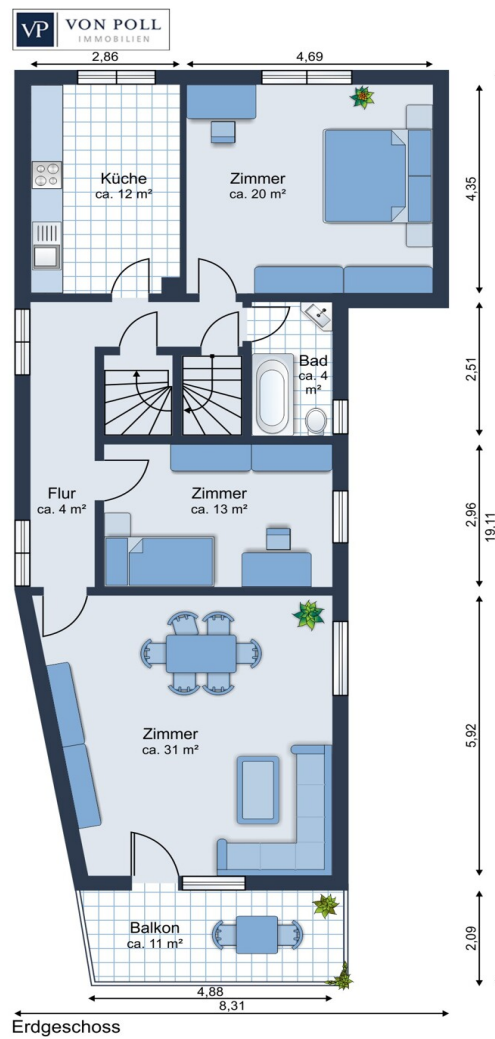
??????? ????????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

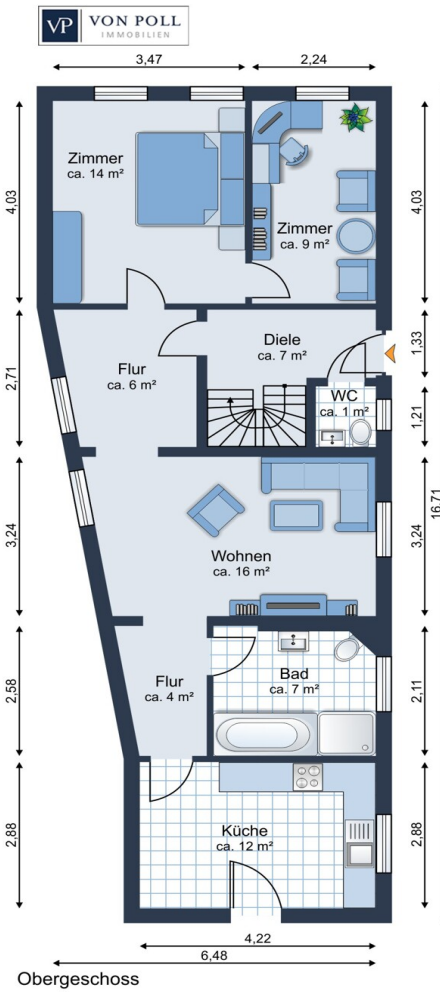
?? ????????



??????? ???????? : 25247018 - 91710 Gunzenhausen

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ????????? ???? ?????????????.



??????? ???????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## ??? ?????? ???????????

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1960 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 268,9 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 268 m<sup>2</sup> sehr viel Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte. Das Objekt befindet sich in zentraler Innenstadtlage und wurde zuletzt im Jahr 2017 umfassend modernisiert. Bereits im Jahr 2000 erfolgte eine hochwertige Renovierung, darunter unter anderem der Austausch aller Fenster gegen moderne, doppelt verglaste Kunststofffenster, die für hervorragende Wärmedämmung und ein angenehmes Wohnklima sorgen. Ergänzt wird dies durch einen effizienten Vollwärmeschutz.

Das Haus überzeugt durch seine gepflegte Bausubstanz und bietet auf insgesamt acht Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Davon sind vier großzügige Schlafzimmer vorhanden, die sich ideal für Familienmitglieder oder individuelle Arbeits- sowie Gästezimmer eignen. Zwei abgeschlossene Wohneinheiten bieten Flexibilität, beispielsweise zur Nutzung als Zweigenerationenhaus oder zur möglichen Vermietung einer eigenen Einheit. Die beiden Tageslichtbäder entsprechen aktuellen Standards und ermöglichen zudem einen komfortablen Alltag selbst für größere Familien. Im Erdgeschoss eröffnet sich ein heller Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen oder die Kinder sicher spielen lassen. Im Obergeschoss sorgt ein Balkon für zusätzlichen Freiraum, während das Dachgeschoss mit seinem Ausbaupotenzial weitere individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bereithält.

Die technische Ausstattung des Hauses ist modern und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente. Die Gaszentralheizung aus 2017 gewährleistet effizientes Heizen und eine solide Versorgung der beiden Wohneinheiten. Die Elektrik sowie die Wasserleitungen wurden in den vergangenen Jahren vollständig erneuert. Ein kleiner Gewölbekeller vervollständigt das Raumangebot und bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Zur Immobilie gehören außerdem zwei fest zugeordnete Stellplätze, was insbesondere in der Innenstadtlage einen besonderen Komfort darstellt.

Die zentrale Innenstadtlage ermöglicht eine hervorragende Anbindung an alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung sowie gastronomische Angebote sind fußläufig erreichbar. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer gewachsenen Struktur und bietet gerade für Familien ein angenehmes Miteinander.

Zusammengefasst bietet dieses Haus zahlreiche überzeugende Details: eine

ausgezeichnete Lage, großzügige Raumaufteilung, zeitgemäße Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den weiteren Qualitäten des Hauses überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und begleiten Sie gern auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause.

??????? ???????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

???????????????? ???? ?????????

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.

??????? ?????????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

??? ??? ??? ???????????

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.



??????? ???????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

????? ?????????

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.

??????? ???????: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Wittmann

---

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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