

Gunzenhausen

Ihr neues Zuhause in Stadtnähe und Modernisierungspotenzial

????????? ??????????: 26208810



www.von-poll.com

???? ??????: 229.000 EUR • ??????????: ca. 125 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 489 m²

??????? ???????: 26208810 - 91710 Gunzenhausen

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

???????? ??????????: 26208810 - 91710 Gunzenhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	26208810	????? ???????	229.000 EUR
???????????	ca. 125 m²	???????????	Käuferprovision
????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
?????????	1		beurkundeten
????? ??????????????	1949	?????????	Kaufpreises
????? ??????????????	2 x ????????????	?????????	?????????
	????? ??????????????	??????????????	??????????????????
		?????????	?????????

??????? ?????????: 26208810 - 91710 Gunzenhausen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	????	?????? ??????	134.50 kWh/m²a
??????????? ??????????????? ??????? ??	14.01.2036	?????? ??????????? ????????? ?? ??	1949
???? ???????????	????	??????????? ?????????????	

??????? ?????????: 26208810 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



??????? ?????????: 26208810 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



??????? ?????????: 26208810 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



??????? ???????: 26208810 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



??????? ?????????: 26208810 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



???????? ?????????: 26208810 - 91710 Gunzenhausen

?? ?????????



??????? ???????: 26208810 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



??????? ?????????: 26208810 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



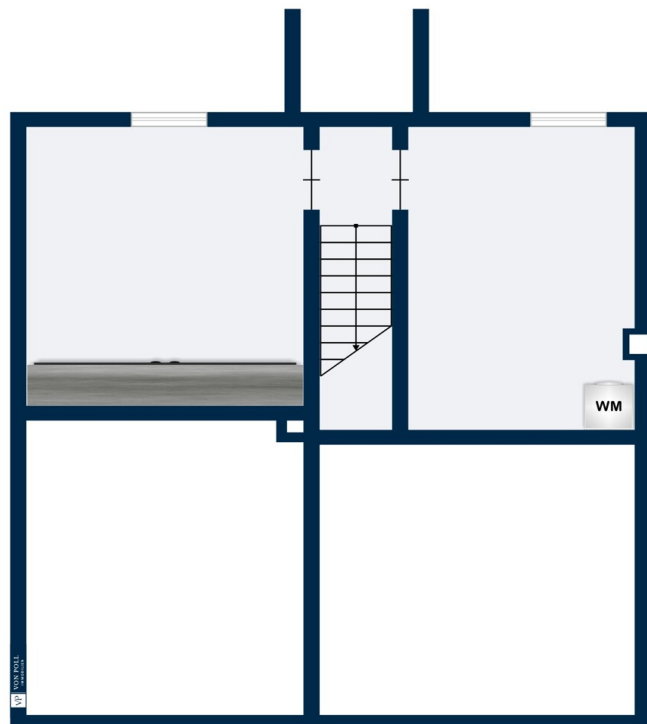
??????? ?????????: 26208810 - 91710 Gunzenhausen

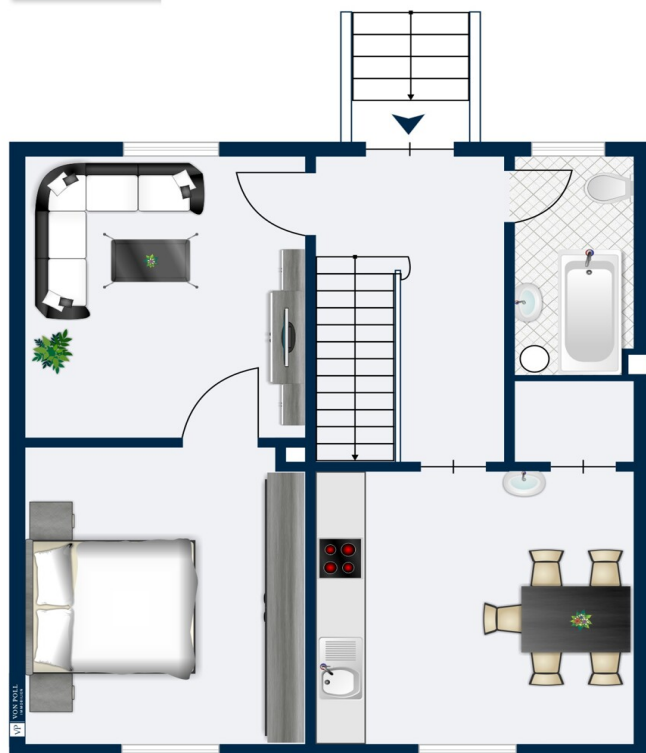
?? ????????

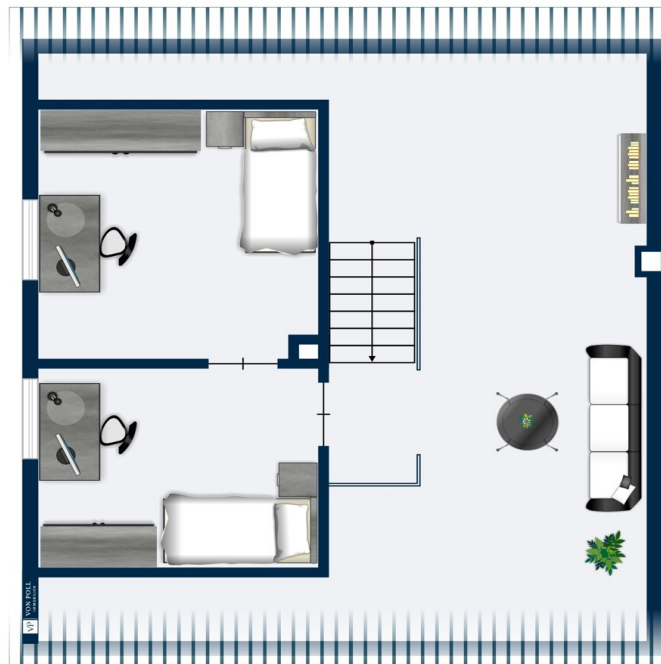


???????? ??????????: 26208810 - 91710 Gunzenhausen

???????







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

??????? ???????: 26208810 - 91710 Gunzenhausen

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

Die hier angebotene Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die stadtnah gelegene Grundstücksfläche. Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² auf einem großzügigen Grundstück von rund 489 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Paare und Familien, die Wert auf ein komfortables Zuhause und Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Das Haus empfängt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich, von dem aus alle weiteren Räume bequem erreichbar sind. Insgesamt verfügt die Immobilie über vier Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen und so verschiedenen Lebensmodellen gerecht werden. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt durch großzügige Fensterflächen zu hellen und freundlichen Wohnmomenten ein. Ein Highlight ist der vorhandene Kachelofen, der an kalten Tagen für angenehme Wärme sorgt – der Kachelofeneinsatz sollte jedoch erneuert werden.

Die Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet mit reichlich Stauraum und Arbeitsfläche ideale Voraussetzungen für die Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet und ermöglicht einen angenehmen Tagesstart. Zusätzlich stehen im Haus praktische Stauflächen zur Verfügung, wodurch Ordnung und Übersichtlichkeit gewährleistet werden.

Die gepflegte Substanz des Hauses bietet eine solide Basis zur direkten Nutzung und eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit, das Objekt nach den eigenen Vorstellungen umzugestalten und weiterzuentwickeln. Für Hobbygärtner und Familien mit Kindern bietet das rund 489 m² große Grundstück eine reizvolle Gartenfläche mit viel Potenzial für Freizeitaktivitäten oder individuelle Bepflanzungen. Ein Außenbereich, der vielfältige Nutzungen zulässt – ob als Spielwiese, Terrassenfläche oder für geselliges Beisammensein im Freien.

Ein weiteres wesentliches Merkmal dieser Immobilie ist die zentrumsnahe Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sportangebote sind in kurzer Entfernung erreichbar und sorgen so für einen angenehmen Alltag. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht sowohl die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel als auch eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und angrenzender Stadtteile.

Zusammenfassend bietet Ihnen diese rund 125 m² große Doppelhaushälfte auf ca. 489 m² Grundstück die Gelegenheit, ein ideales Familienzuhaus zu erwerben. Zu den erwähnenswerten Ausstattungsmerkmalen zählen die vorhandene Einbauküche, die flexible Raumaufteilung, die schöne Gartenfläche sowie der Kachelofen (Einsatz zu erneuern). Die gut erhaltene Bausubstanz gestattet es Ihnen, die Immobilie ab dem ersten Tag zu bewohnen und im Laufe der Zeit an die eigenen Wünsche anzupassen. Überzeugen Sie sich gerne bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses gepflegten Hauses in stadtnaher Lage. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

??????? ?????????: 26208810 - 91710 Gunzenhausen

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

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 120m² Wohnfläche
- Ca. 489m² Grundstücksfläche
- Drei Zimmer
- Einbauküche
- Schöne Grundstücksfläche
- Ideales Familienzu Hause
- Stadtnah gelegen
- Umgestaltung nach eigenen Vorstellungen
- Gut erhaltene Substanz
- Kachelofen (Einsatz muss erneuert werden)

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser gepflegten Immobilie in zentrumsnaher Lage mit schöner Gartenfläche und Gestaltungspotenzial. Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 26208810 - 91710 Gunzenhausen

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

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.

??????? ???????: 26208810 - 91710 Gunzenhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 134.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 26208810 - 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