

Gunzenhausen

Großzügiges Familienhaus mit Gartenfreiheit und Raum für Visionen

????????? ??????????: 25247009



www.von-poll.com

???? ??????: 315.000 EUR • ??????????: ca. 140 m² • ?????????: 5.5 • ?????? ????: 875 m²

??????? ?????????: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

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

???????? ?????????: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25247009
???????????	ca. 140 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	5.5
?????????? ??? ??????????	3
????????	2
???? ????????????	1955
????? ????????????	1 x ?????????? ????? ????????????, 1 x ??????

???? ??????	315.000 EUR
?????	??????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ?????????????	???????
???????????????????? ?????	ca. 60 m²
???????	????????, ?????, ???????????????? ?????????

???????? ?????????: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	245.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	10.11.2035	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1977

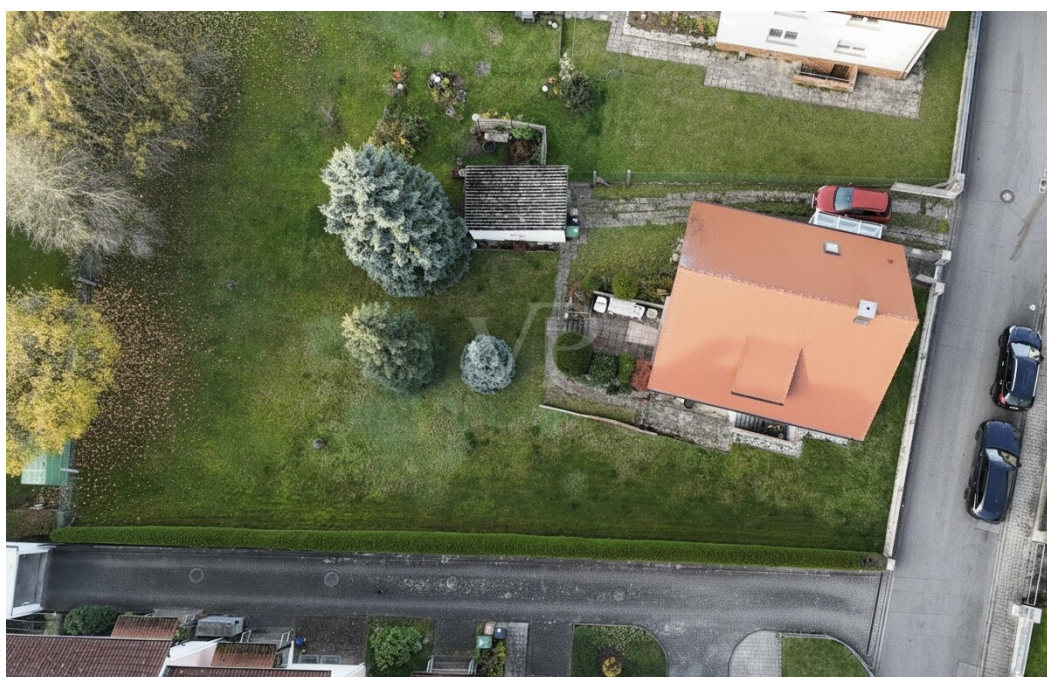
??????? ?????????: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



??????? ?????????: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



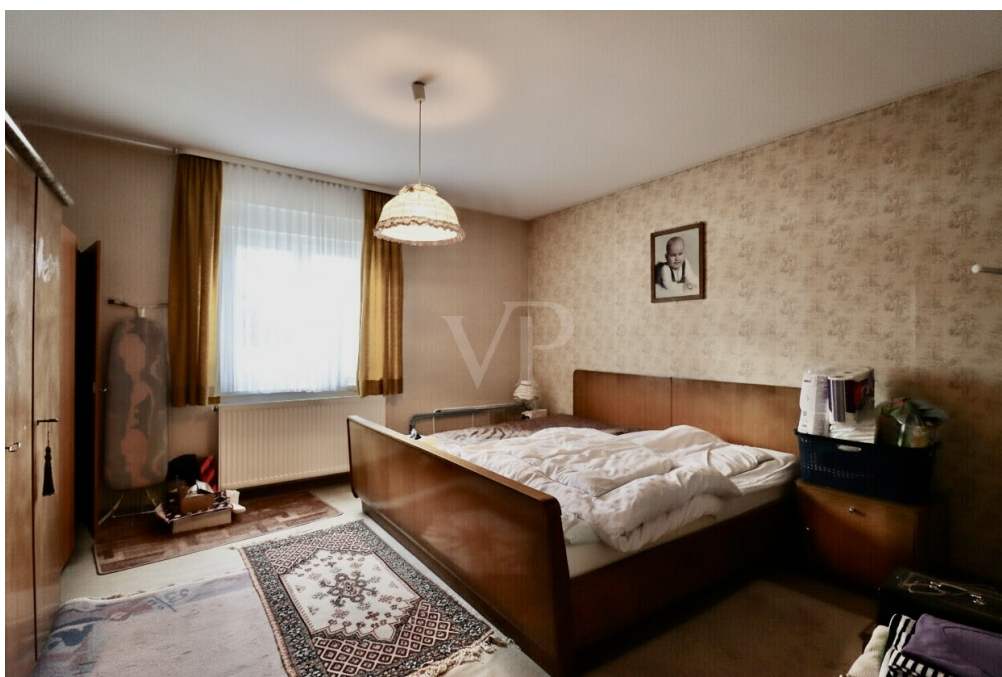
??????? ???????: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



??????? ???????: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



??????? ???????? : 25247009 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



??????? ???????: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



??????? ?????????: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



??????? ?????????: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



??????? ???????: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????



??????? ?????????: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

?? ????????

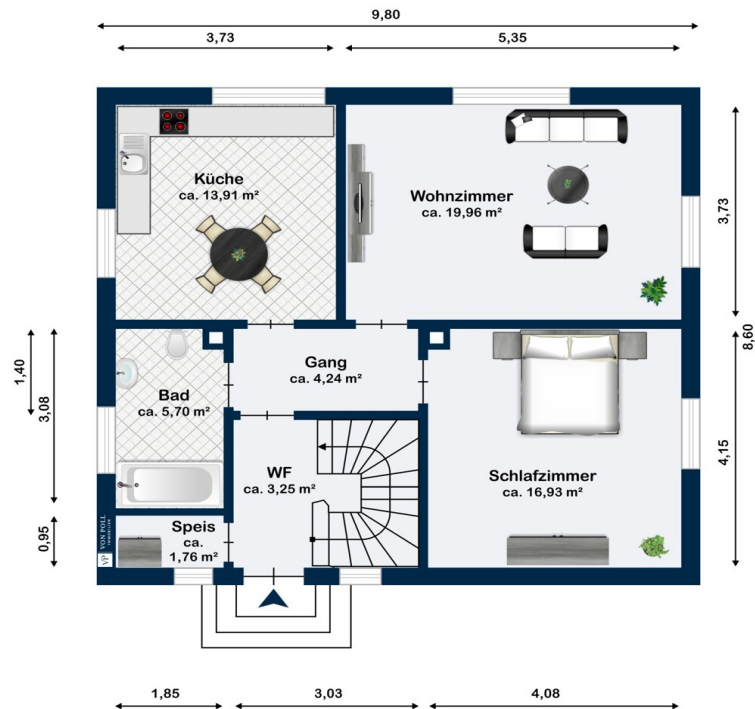


??????? ?????????: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

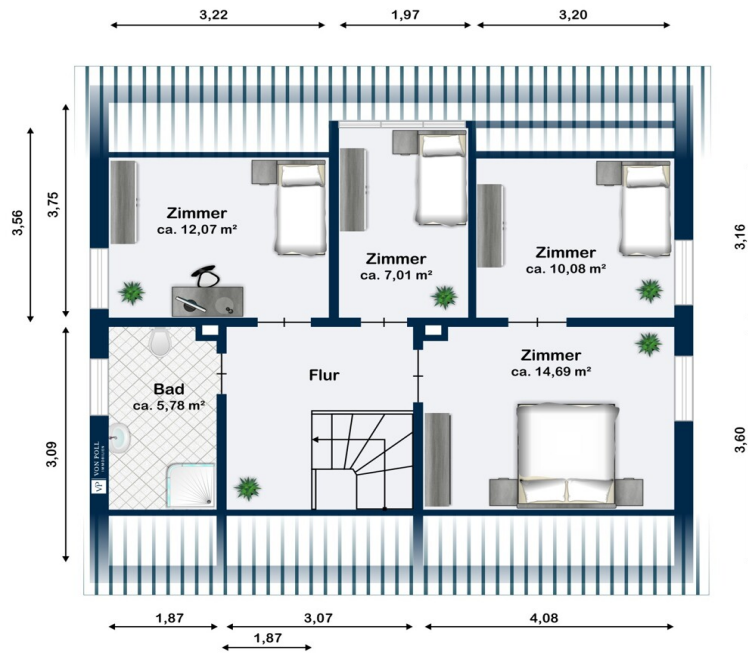
???????



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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

??????? ???????: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

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

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1955 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 875 m² in einer gewachsenen Wohnlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² und insgesamt 5,5 Zimmern bietet das Objekt vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Familien oder Paare, die Raum zur Entfaltung suchen. Das Haus ist vollständig fertiggestellt und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Es eröffnet daher die Möglichkeit, individuelle Wohnwünsche durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen zu realisieren.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in einen geräumigen Flurbereich, von dem aus sich der Zugang zu den einzelnen Zimmern im Erdgeschoss erschließt. Im Zentrum der Etage befindet sich das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direkter Verbindung zur Küche. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen angenehmen Ausblick in den grünen Garten. Die Küche bietet ausreichend Platz für eine Küchenzeile und einen Essplatz.

Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer und vervollständigt das Raumangebot auf dieser Ebene. Ein Badezimmer mit Dusche befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss, praktisch sowohl für Gäste als auch für die tägliche Nutzung.

Über die Treppe im Flur gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier stehen drei vollwertige Schlafzimmer zur Verfügung, die ideale Rückzugsmöglichkeiten für Familienmitglieder bieten. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne sorgt für Komfort im Familienalltag und erleichtert die morgendliche Routine.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einem normalen Standard der Bauzeit. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Weitere Ausstattungsmerkmale sind isolierverglaste Fenster, teilweise Rollläden sowie ein Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet und sich für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten eignet (z. B. Waschraum, Hobbykeller).

Das weitläufige Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise für professionelle Gärtner oder Freizeitgestalter. Ein Gartenhaus, eine Terrasse sowie zahlreiche Grünflächen erlauben es, den Außenbereich nach eigenen Wünschen zu nutzen. Für Fahrzeuge stehen eine Garage und mehrere Außenstellplätze zur Verfügung.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine familienfreundliche Nachbarschaft und gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen aus. Somit ist die Immobilie gleichermaßen für Familien wie für Paare geeignet, die Wert auf eine ruhige Wohnlage und eine solide Infrastruktur legen.

Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus auf großem Grundstück Ihnen bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

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

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 140m² Wohnfläche
- Ca. 875m² 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.

??????? ???????: 25247009 - 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.

??????? ???????: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 245.90 kwh/(m²*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 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.

??????? ???????: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

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

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

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen

Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7

E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

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

www.von-poll.com