

Gunzenhausen

Neuwertige 2 Zimmerwohnung mit großem Balkon

???????? ?????: 26247002



www.von-poll.com

???? ?????: **810 EUR** • ??????: ca. 62,28 m² • ??????: 2

?????? ?????: 26247002 - 91710 Gunzenhausen

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

?????? ??????: 26247002 - 91710 Gunzenhausen

?? ??? ?????

?????? ????????	26247002	???? ????????	810 EUR
???????????	ca. 62,28 m ²	???????????	150 EUR
???????	2	???????????	???????
?????????? ???	1	???????	????????????????? ????????, ???????????
???????????	1		
???? ????????????	2022		
????? ????????????	1 x ??????????? ?????? ???????????		

???????? ?????: 26247002 - 91710 Gunzenhausen

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

?????????? ??????????	????????? ????????	BEDARF
???? ??????????	??????????	
???????????	04.11.2034	62.60 kWh/m ² a
????????????? ????????		
???		B
???? ????????????	??????	
		2022
		????? ?? ??
		???????????
		???????????????

???????? ?????: 26247002 - 91710 Gunzenhausen

?? ??????



???????? ?????: 26247002 - 91710 Gunzenhausen

?? ??????



???????? ?????: 26247002 - 91710 Gunzenhausen

?? ??????



VP

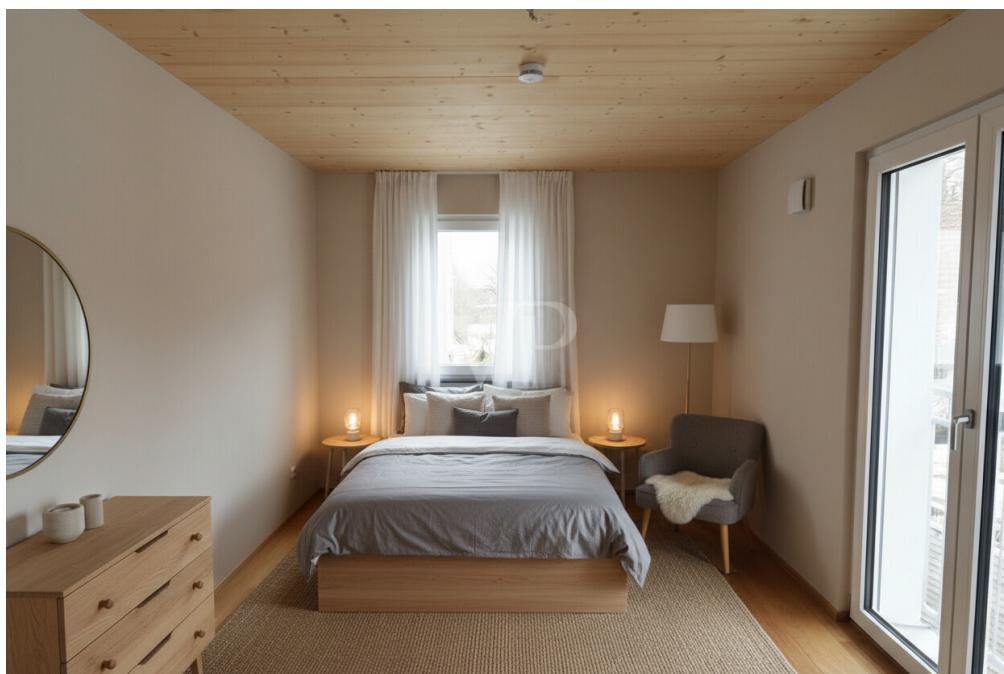
???????? ?????: 26247002 - 91710 Gunzenhausen

?? ??????



???????? ?????: 26247002 - 91710 Gunzenhausen

?? ??????



???????? ?????: 26247002 - 91710 Gunzenhausen

?? ??????



???????? ?????: 26247002 - 91710 Gunzenhausen

?? ??????



???????? ?????: **26247002 - 91710 Gunzenhausen**

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

Die hier angebotene Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 62,28 m² und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Sie befindet sich in einem im Jahr 2024 fertiggestellten Mehrparteienhaus und ermöglicht modernes Wohnen auf hohem Niveau. Die Wohnung liegt in der 1. Etage und bietet einen guten Zugang über einen Personenaufzug, der direkt bis an die Wohnung führt – ein klarer Vorteil für zusätzlichen Komfort und barrierearmen Zugang. Das Raumangebot erstreckt sich über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz zur persönlichen Gestaltung. Der offen gestaltete Wohn-Essbereich schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet eine direkte Verbindung zur modernen Einbauküche. Diese ist zeitgemäß ausgestattet und fügt sich nahtlos in das Gesamtbild der Wohnung ein. Der Blick vom Wohn-Essbereich zur Küche unterstreicht die kommunikative Atmosphäre und lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie oder Freunden ein. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Zusätzlich bietet das Bad ein Fenster, das für eine natürliche Belüftung und angenehmes Tageslicht sorgt. Damit ist das Badezimmer sowohl funktional als auch komfortabel gestaltet. Ein weiteres Highlight ist der große Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Freien bietet und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob zum Entspannen, für das Frühstück am Morgen oder als Platz für Pflanzen und Dekoration. Für den eigenen Pkw steht ein Stellplatz zur Verfügung, der die Parkplatzsuche im Alltag deutlich erleichtert. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Parkett, Fußbodenheizung und elektrischen Rollo's ausgestattet, welches zur wohngesunden und modernen Atmosphäre beiträgt. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten und bietet technische Zuverlässigkeit. Durch die moderne Bauweise und dem durchdachten Grundriss befindet sich die Wohnung technisch und optisch in einem besonders guten Zustand. Die Wohnung überzeugt durch zahlreiche Ausstattungsdetails und gepflegten Wohnkomfort.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

???????? ?????: 26247002 - 91710 Gunzenhausen

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

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Personenaufzug bis an die Wohnung
- Einbauküche
- offener Wohn-Essbereich mit Blick zur Küche
- Bad mit Badewanne, Dusche und Fenster
- großes Schlafzimmer
- großer Balkon
- Stellplatz
- neuwertige Wohnung
- hochwertiges Parket
- Fußbodenheizung
- Elektr. Rollos

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.

?????? ??????: 26247002 - 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.

?????? ??????: 26247002 - 91710 Gunzenhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 62.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

?????? ??????: 26247002 - 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