

Gunzenhausen

# Stílusos sorház rengeteg hellyel a közös családi élethez

VP azonosító: 25247018



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

VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 268,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 268 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25247018                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 268,9 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 8                        |
| Hálósobák             | 4                        |
| Fürdoszobák           | 2                        |
| Építés éve            | 1960                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 450.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2017                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Beépített konyha, Erkély                                          |

VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 17.02.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 278.67 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1960                       |

VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



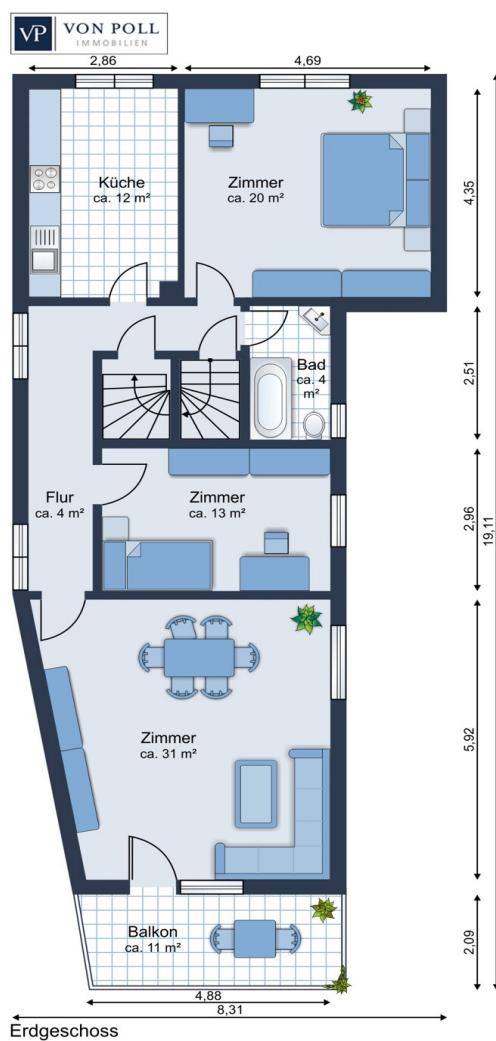
VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

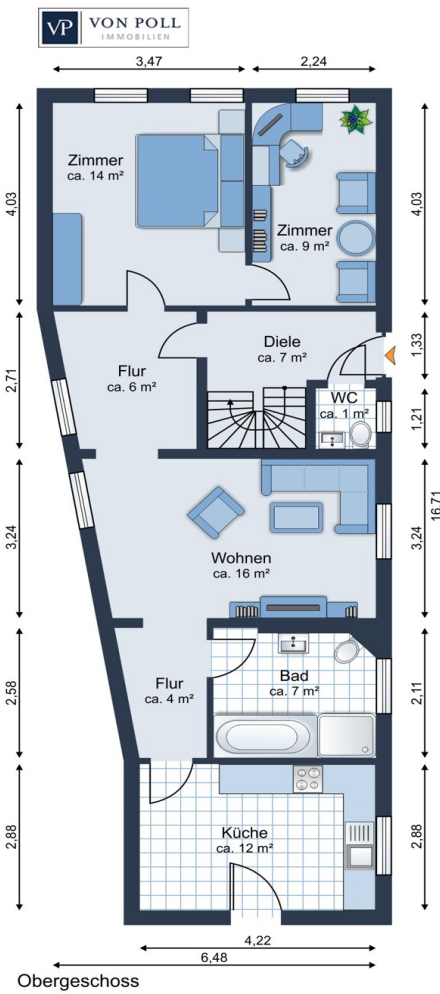
## Az ingatlan



VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Az első benyomás

Ez az 1960-ban épült kétlakásos ház tágas teret kínál a változatos életstílusokhoz, körülbelül 268,9 m<sup>2</sup>-es nagyméretű lakóterülettel és körülbelül 268 m<sup>2</sup>-es telekmérettel. A belváros központi részén található ingatlan 2017-ben átfogó modernizáción esett át. 2000-ben magas színvonalú felújításon esett át, amelynek során az összes ablakot modern, dupla üvegezésű PVC ablakokra cserélték, amelyek kiváló hőszigetelést és kényelmes lakókörnyezetet biztosítanak. Ezt hatékony hőszigetelés egészíti ki. A ház jól karbantartott szerkezettel büszkélkedhet, és nyolc szobája sokféle felhasználási módot kínál. Négy tágas hálószoba ideális családok számára, de önálló irodák vagy vendégszobák is használhatók. Két különálló lakóegység rugalmasságot kínál, például kétgenerációs otthonként vagy egy egység bérbeadására. A két természetes fénnel rendelkező fürdőszoba megfelel a mai szabványoknak, és kényelmes mindennapokat biztosít, még nagyobb családok számára is. A földszinten egy világos nappali található, ahonnan ki lehet jutni a teraszra. Itt pihentető órákat tölthet a szabadban, vagy hagyhatja, hogy a gyerekek biztonságosan játsszanak. Az emeleten található erkély további kültéri teret biztosít, míg a tetőtér további testreszabási lehetőségeket kínál a bővíthetőségének köszönhetően. A ház modern muszaki jellemzőkkel büszkélkedhet, amelyek kényelmes lakókörnyezetet biztosítanak. A 2017-ben telepített gáz központi fűtési rendszer hatékony fűtést és megbízható ellátást garantál mindkét lakás számára. Az elektromos vezetékeket és a vízvezetékeket az elmúlt években teljesen felújították. Egy kis boltosított pince teszi teljessé a lakóteret, és további tárolási lehetőséget kínál. Az ingatlanhoz két kijelölt parkolóhely is tartozik, ami különösen előnyös ebben a központi helyen. A központi elhelyezkedés kiváló hozzáférést biztosít minden alapvető szolgáltatáshoz: üzletek, iskolák, orvosi rendelők és éttermek mind gyalogosan elérhetők. A környéket a kiépített közösség jellemzi, és kellemes légkört kínál, különösen a családok számára. Röviden, ez a ház számos vonzó tulajdonsággal rendelkezik: kiváló elhelyezkedés, tágas elrendezés, modern felszereltség és rugalmas felhasználási lehetőségek. Meghívjuk Önt, hogy megtekintés során első kézből tapasztalja meg a ház számos egyéb tulajdonságát. Várjuk érdeklődését, és örömmel elkísérjük Önt új otthonába vezető úton.

VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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