

Gunzenhausen

# Tágas családi ház kertkapcsolattal és kilátással a víziókra

VP azonosító: 25247009



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

VÉTELÁR: 315.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 875 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

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

VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25247009                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 140 m <sup>2</sup>                     |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 5.5                                        |
| Hálósobák                | 3                                          |
| Fürdoszobák              | 2                                          |
| Építés éve               | 1955                                       |
| Parkolási<br>lehetőségek | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 315.000 EUR                                                                           |
| Ház                     | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület         | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség           | Terasz, Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha                                |

VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 10.11.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 245.90 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1977                       |



VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

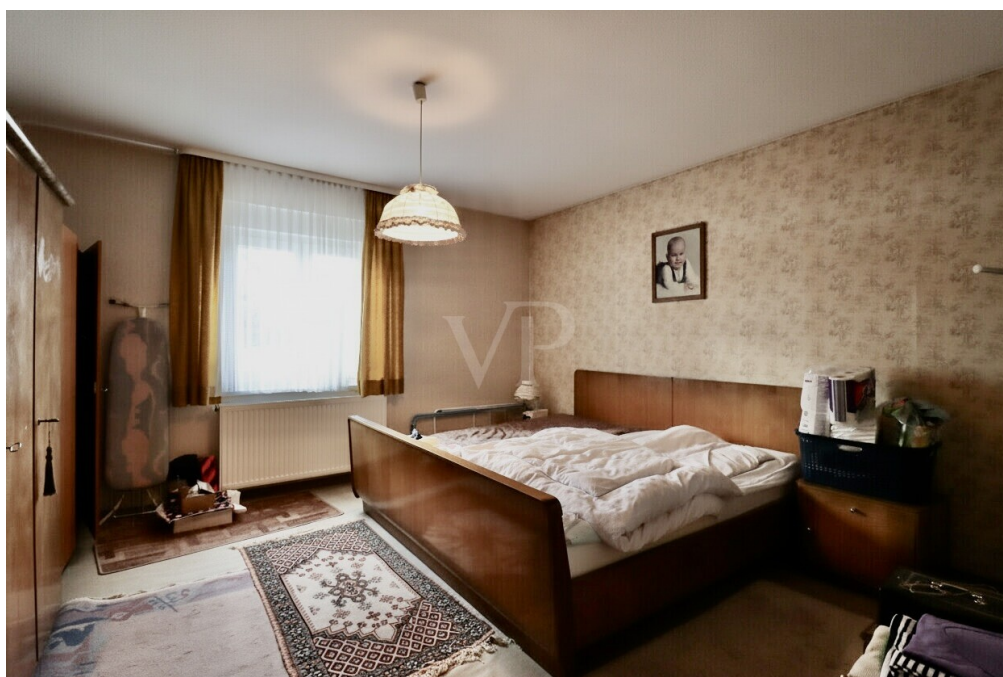
## Az ingatlan





VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



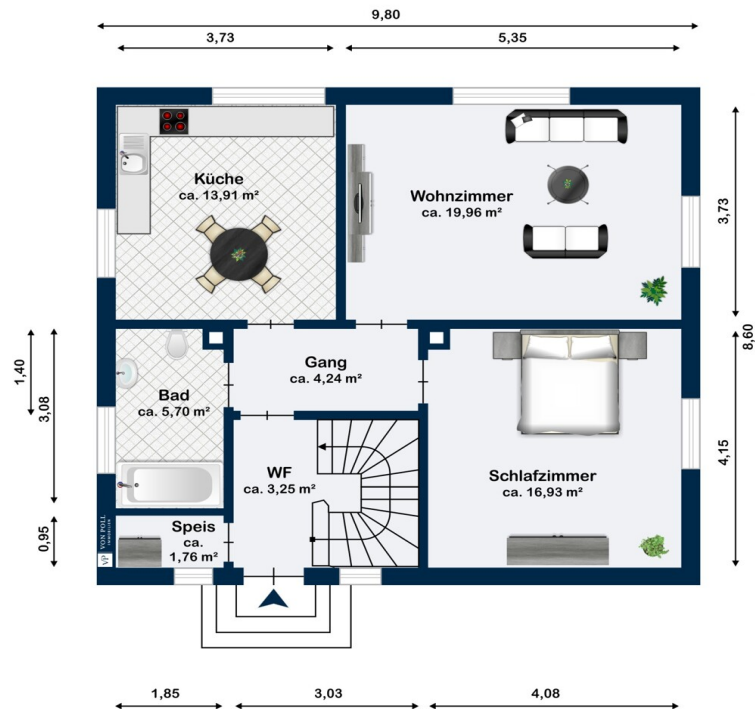


VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Alaprajzok

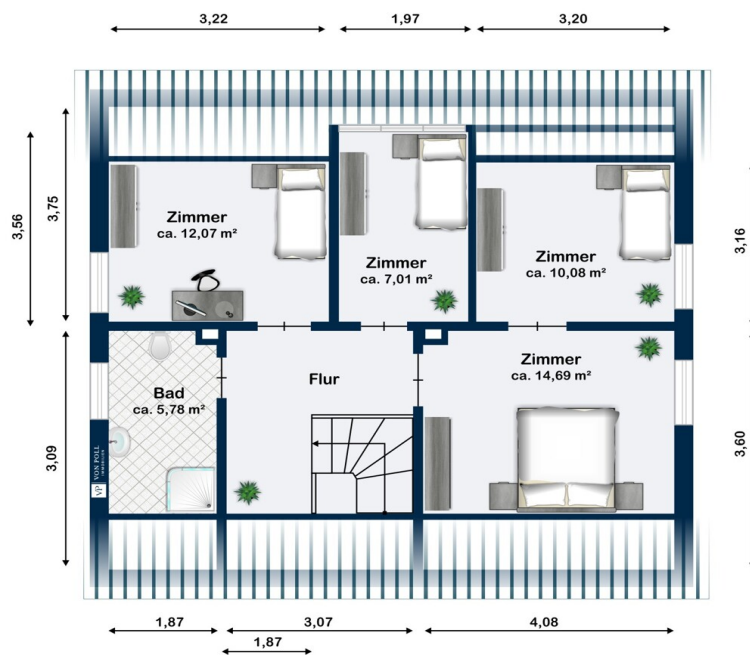


Kellergeschoss



Erdgeschoss





Dachgeschoss

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

VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Az első benyomás

Ez az 1955-ben épült különálló családi ház egy tágas, körülbelül 875 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, egy rendezett lakóövezetben. A körülbelül 140 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel és összesen 5,5 szobával az ingatlan számos kialakítási lehetőséget kínál családok vagy párok számára, akik tágas teret keresnek. A ház teljesen befejezett, de felújításra szorul, így átfogó modernizáció révén lehetőséget kínál az egyéni lakhatási igények megvalósítására. A házba belépve eloször egy tágas eloszobába érkezünk, ahonnan a földszinten található egyes szobákba jutunk. Az emelet szívében található a tágas nappali és étkező, ahonnan közvetlenül a konyhába lehet jutni. A nagy ablakok rengeteg természetes fényt és kellemes kilátást biztosítanak a zöld kertre. A konyha elegendő helyet kínál egy konyhasaroknak és egy étkezőnek. A földszinten egy másik szoba ideális dolgozószobaként vagy vendégszobaként, kiegészítve a szint lakóterét. A földszinten található egy zuhanyzós fürdőszoba is, amely mind a vendégek, mind a mindennapi használat számára kényelmes. A folyosón lévő lépcső vezet az emeletre. Itt három teljes méretű hálószoba található, amelyek ideális pihenőhelyet kínálnak a családtagok számára. Egy további, kádas fürdőszoba biztosítja a kényelmet a mindennapi családi életben, és megkönnyíti a reggeli rutint. A ház jellemzői az építési idoszakra jellemző színvonalat tükrözik. A futást központi fűtés biztosítja. További jellemzők a dupla üvegezésű ablakok, némelyik redonnyel, valamint az alagsor, amely további tárolóhelyet kínál, és különféle célokra alkalmas (pl. mosókonyha, hobbiszoba). A tágas telek változatos tereprendezési lehetőségeket kínál például profi kertészek vagy a szabadidős tevékenységeket kedvelők számára. A kerti fészer, a terasz és a számos zöldterület lehetővé teszi, hogy a kültéri területet saját igényei szerint használja. Garázs és több kültéri parkolóhely áll rendelkezésre a járművek számára. A környéket családbarát légkör és jó tömegközlekedési kapcsolatok, bevásárlási lehetőségek, óvodák és iskolák jellemzik. Ezért az ingatlan egyaránt alkalmas családok és párok számára, akik értékelik a csendes lakóövezetet és a megbízható infrastruktúrát. Szerezzen személyes benyomást egy megtekintés során, és fedezze fel a nagy telken fekvő családi ház számos lehetőségét. Várjuk érdeklődését.

VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Részletes felszereltség

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 140m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 875m<sup>2</sup> 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.



VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 245.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VP azonosító: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

---

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen

Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7

E-Mail: [gunzenhausen@von-poll.com](mailto:gunzenhausen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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