

Gunzenhausen

# Reihenmittelhaus mit Potenzial zur individuellen Gestaltung

VP azonosító: 26247013



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

VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 125 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26247013 - 91710 Gunzenhausen**

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

VP azonosító: 26247013 - 91710 Gunzenhausen

## Áttekintés

VP azonosító	26247013	Vételár	295.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 90 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	4.5		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	1	Modernizálás / felújítás	2011
Építés éve	1960	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 26247013 - 91710 Gunzenhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	223.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.04.2036	Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2009

VP azonosító: 26247013 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26247013 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26247013 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26247013 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26247013 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26247013 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26247013 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26247013 - 91710 Gunzenhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26247013 - 91710 Gunzenhausen**

## Az elso benyomás

Dieses Reihemittelhaus aus dem Jahr 1960 bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> sowie eine Grundstücksfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 4,5 Zimmern, davon vier Schlafzimmer, und einem Badezimmer präsentiert sich die Immobilie als vielseitiges Zuhause mit überzeugendem Entwicklungspotenzial bei dem Sie Ihre Wünsche erfüllen können.

Mit insgesamt 4,5 Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, finden Sie genügend Platz für diverse Wohnbedürfnisse. Das Badezimmer ist funktional gestaltet, zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ein angenehmer Vorteil im Alltag. Der große Wohn- und Essbereich setzt einen zentralen Akzent im Haus und eröffnet durch den direkten Zugang zur Terrasse die Möglichkeit, das Leben im Innen- und Außenbereich flexibel zu gestalten.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Stauraum. Im Jahr 2011 wurde das Dach ausgebaut und isoliert, wodurch ein weiteres Raumangebot sowie ein besserer energetischer Standard im oberen Wohnbereich geschaffen wurde.

Die Ausstattung bildet eine fundierte Basis für nachfolgende Modernisierungen. Der aktuelle Zustand der Immobilie ist renovierungsbedürftig – das eröffnet Ihnen die Chance, das Haus mit Ideen nach eigenen Vorstellungen zu optimieren und ihm Ihren persönlichen Stil zu verleihen.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, sodass Sie von einem zeitgemäßen Heizsystem profitieren.

Die ruhige, familienfreundliche Lage stellt eine der attraktiven Eigenschaften dieser Immobilie dar.

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen, stadtnahen Möglichkeit mit Optimierungspotenzial. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein Zuhause mit Charakter und Entwicklungschancen zu erwerben.

**VP azonosító: 26247013 - 91710 Gunzenhausen**

## Részletes felszereltség

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 125 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 4,5 Zimmer
- 1 Bad
- Gäste-WC
- Großer Wohn- Essbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse
- Vollständig unterkellert
- Dach wurde 2011 ausgebaut und isoliert
- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Hervorragendes Gestaltungspotenzial

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: 26247013 - 91710 Gunzenhausen**

## Minden a helyszínról

Gunzenhausen besticht als lebenswerte Mittelstadt mit einer stabilen Infrastruktur die sowohl Sicherheit als auch Zukunftsaussichten 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. Es liegt mitten im fränkischen Seeland.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine familienfreundliche Atmosphäre, die besonders durch die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen besticht. Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar, was den Alltag mit Kindern angenehm und stressfrei gestaltet. So liegen renommierte Einrichtungen wie die Wirtschafts- und Berufsschule sowie verschiedene Grund- und Realschulen sind fußläufig erreichbar. Eine unmittelbar vor der Immobilie liegende Bushaltestelle ermöglichen zudem eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während der Bahnhof Gunzenhausen in etwa elf Minuten mit dem Fahrrad 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, 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 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: 26247013 - 91710 Gunzenhausen**

## További információ / adatok

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26247013 - 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)