Gunzenhausen

Stadthaus in Gunzenhausen - Im Herzen der Stadt

CODICE OGGETTO: 24247005

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 268,9 m^2 • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 268 m^2

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24247005
Superficie netta	ca. 268,9 m²
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.02.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	278.67 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in einer ruhigen Wohngegend. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 268 m² und verfügt über eine Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit eigenem Eingang über den Hof und eine Terrasse. Eine zweite Wohnung befindet sich im Obergeschoss und bietet einen Balkon.

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

Dettagli dei servizi

Das Haus punktet mit einer gelungenen Raumaufteilung und hohen Decken, die ein großzügiges Wohngefühl vermitteln. Der Zustand der Immobilie ist gepflegt und es besteht die Möglichkeit, das Dachgeschoss auszubauen.
Die Erdgeschosswohnung ist ebenerdig erreichbar, während die Obergeschosswohnung über das Treppenhaus zu erreichen ist. Beide Wohnungen bieten ausreichend Platz für eine Familie. Insgesamt stehen 8 Zimmer zur Verfügung, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer.
Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, was den Vorteil birgt, die Räume nach eigenen Vorstellungen gestalten zu können.
Besonders attraktiv ist die Lage des Hauses. Es befindet sich in zentraler Lage eine gute Nachbarschaft ist vorhanden und auf dem Grundstück teilt mann sich ein Geh- und Fahrtrecht mit dem Nachbarn. Dadurch ist eine optimale Erreichbarkeit gewährleistet.
Zusammenfassend zeichnet sich die Immobilie durch eine gelungene Raumverteilung, eine gepflegte Ausstattung und eine ideale Lage aus.
Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Haus.

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 278.67 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24247005 - 91710 Gunzenhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nora Thomas

Luitpoldstraße 24, 91781 Weißenburg in Bayern
Tel.: +49 9141 - 92 20 98 0
E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com