

Gunzenhausen

## Spaziosa casa di famiglia con accesso al giardino e spazio per le visioni

**Codice oggetto: 25247009**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 315.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 875 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

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

Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25247009</b>
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	<b>1955</b>
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	<b>315.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	<b>Necessita ristrutturazione</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie linda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	245.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.11.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

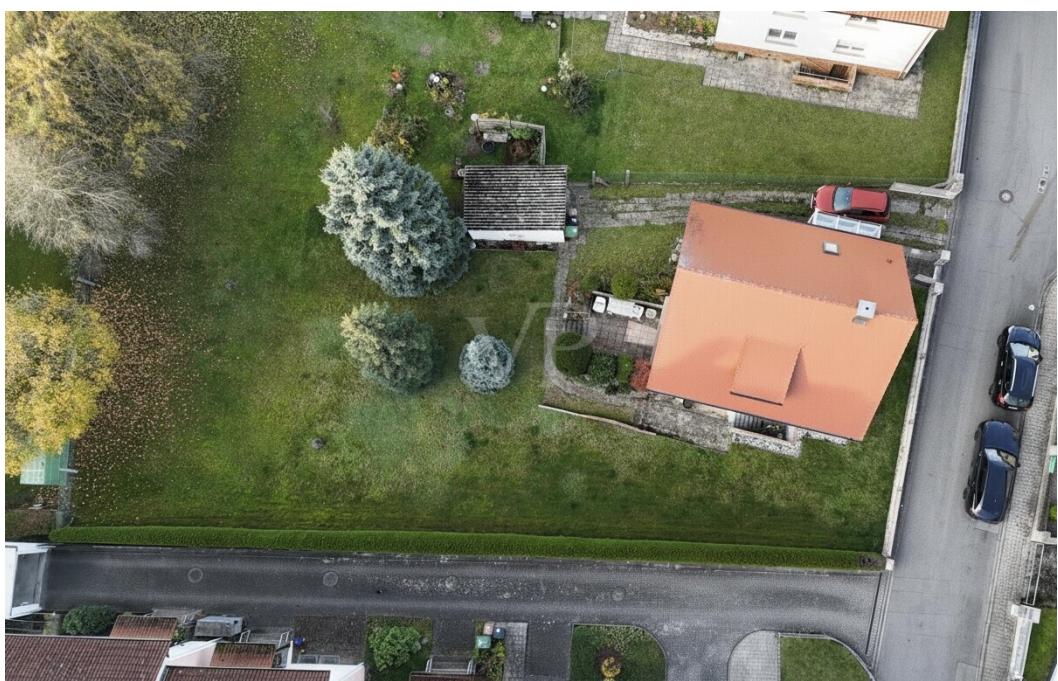
Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La proprietà



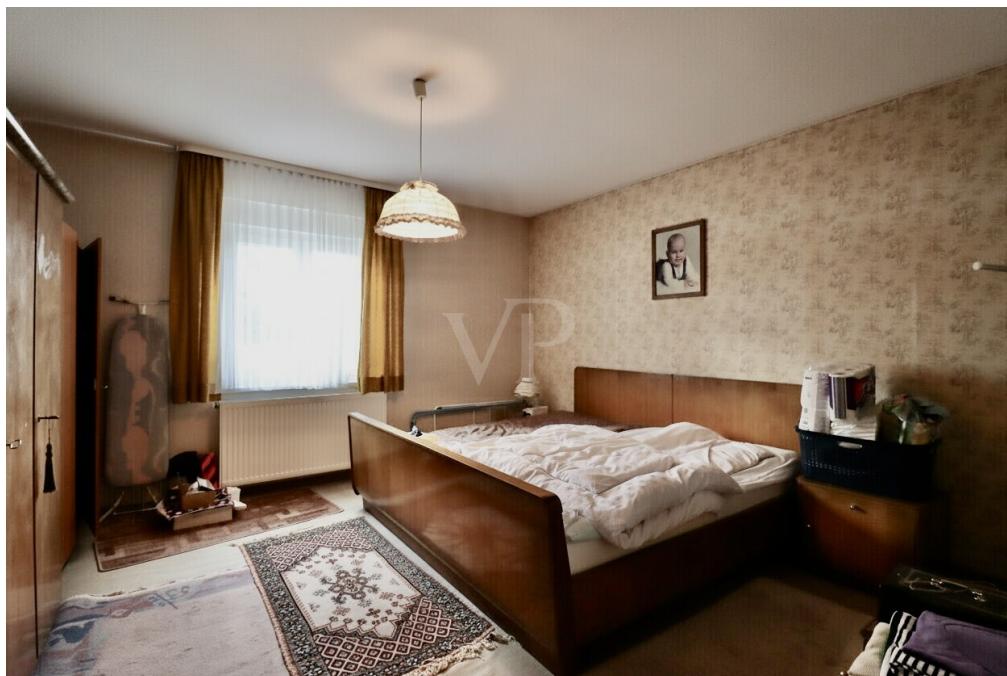
Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

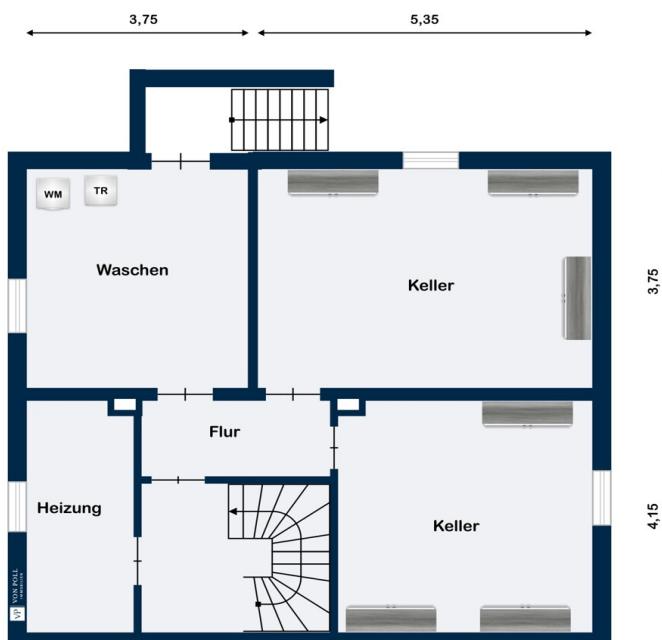
## La proprietà



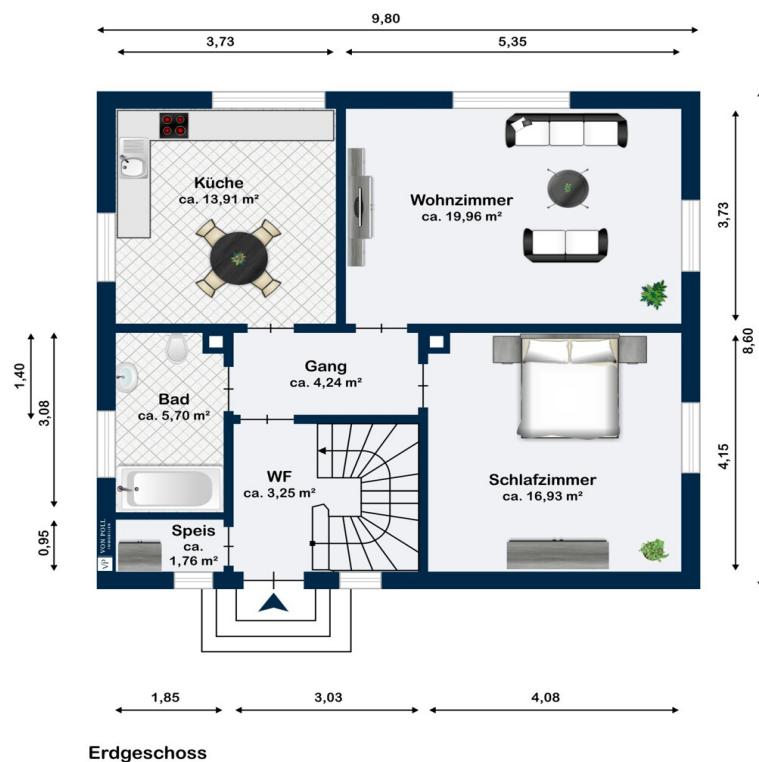
Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

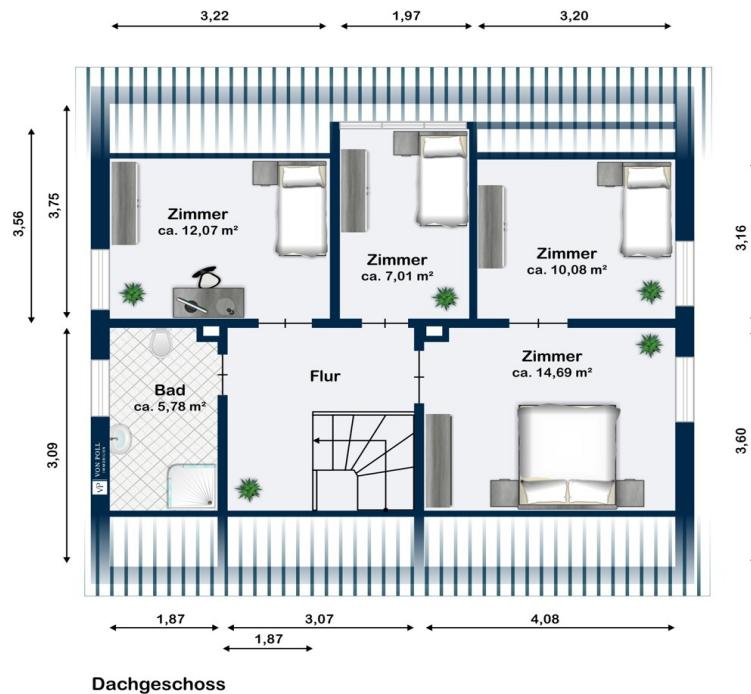
## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



Kellergeschoß





Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1955, sorge su un ampio terreno di circa 875 m<sup>2</sup> in una zona residenziale ben consolidata. Con una superficie abitabile di circa 140 m<sup>2</sup> e un totale di 5,5 locali, la proprietà offre diverse possibilità di progettazione per famiglie o coppie che cercano ampi spazi. La casa è completamente rifinita, ma necessita di ristrutturazione, offrendo così l'opportunità di soddisfare le preferenze abitative individuali attraverso una modernizzazione completa. Entrando in casa, si arriva innanzitutto in un ampio corridoio, da cui si accede ai singoli locali al piano terra. Il cuore del piano è l'ampio soggiorno e sala da pranzo con accesso diretto alla cucina. Ampie finestre garantiscono molta luce naturale e una piacevole vista sul giardino verdeggIANTE. La cucina offre spazio sufficiente per un angolo cottura e una zona pranzo. Un'altra stanza al piano terra è ideale come studio o camera per gli ospiti, completando la zona giorno di questo piano. Al piano terra si trova anche un bagno con doccia, comodo sia per gli ospiti che per l'uso quotidiano. La scala nel corridoio conduce al piano superiore. Qui troverete tre ampie camere da letto, ideali per i membri della famiglia. Un ulteriore bagno con vasca garantisce comfort nella vita quotidiana e semplifica la routine mattutina. Le caratteristiche della casa riflettono gli standard tipici del periodo di costruzione. Il riscaldamento è centralizzato. Ulteriori caratteristiche includono finestre con doppi vetri, alcune con tapparelle, e un seminterrato che offre ulteriore spazio di stoccaggio ed è adatto a vari usi (ad esempio, lavanderia, sala hobby). L'ampio terreno offre diverse possibilità di progettazione, ad esempio per giardinieri professionisti o per chi ama le attività ricreative. Una casetta da giardino, una terrazza e numerosi spazi verdi permettono di utilizzare l'area esterna secondo le proprie preferenze. Un garage e diversi posti auto esterni sono disponibili per i veicoli. Il quartiere è caratterizzato da un'atmosfera familiare e da ottimi collegamenti con i mezzi pubblici, negozi, asili e scuole. Pertanto, la proprietà è adatta sia a famiglie che a coppie che apprezzano una zona residenziale tranquilla e un'infrastruttura affidabile. Fatevi un'idea personale durante una visita e scoprite le numerose possibilità che questa casa indipendente su un ampio terreno offre. Attendiamo con ansia la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

## Tutto sulla posizione

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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.

**Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25247009 - 91710 Gunzenhausen**

## Partner di contatto

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

Florian Wittmann

---

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen

Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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