

Gunzenhausen / Unterwurbach

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Codice oggetto: 26247015



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

PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 818 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach**

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

**Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26247015</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>379.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 162 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa unifamiliare</b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>7</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>4</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Bagni</b>	<b>2</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1964</b>		
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>2 x superficie libera, 2 x Garage</b>		

Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>287.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>30.09.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2006</b>

Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurmbach

## La proprietà



Dachgeschoss

Objektart: Einfamilienhaus mit Garage  
Anzahl: 1  
Fläche (m<sup>2</sup>):  
Wohnfläche: 100  
Garage: 20  
Parkplatz: 1



Erdgeschoss

Objektart: Einfamilienhaus mit Garage  
Anzahl: 1  
Fläche (m<sup>2</sup>):  
Wohnfläche: 100  
Garage: 20  
Parkplatz: 1



**Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1964 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von etwa 818 m<sup>2</sup>. Das Objekt wurde im Jahr 1974 durch einen Anbau erweitert und bietet damit ein hohes Maß an Flexibilität und Raumangebot für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Die Immobilie überzeugt durch eine solide Bauweise, umfassende Modernisierungen und einen umfangreichen Ausstattungskomfort.

Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag und die praktische Raumaufteilung eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die zusätzlichen Platz zu schätzen wissen. Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung im Dachgeschoss, die sich als eigenständiger Wohnbereich anbietet, sei es für Familienmitglieder, Gäste oder als zusätzlicher Arbeitsbereich.

Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Einbauküche, die zum Kochen und gemeinsamen Beisammensein einlädt. Im Erdgeschoss sorgt ein Schwedenofen, für eine behagliche Atmosphäre. Die Zentralheizung wurde 2009 erneuert, ebenso kam der Einbau eines Edelstahlrohres hinzu. Zusätzliche Modernisierungen wie der Vollwärmeschutz an der Giebelseite (2004), der teilweise Austausch der Fenster (2004) sowie die vollständige Erneuerung von Fenstern und Haustür (2006) zeugen von einer kontinuierlichen Pflege der Immobilie.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind ein Edelstahl-Außenkamin (2008), sowie zwei Stellplätze, zwei Garagen und ein überdachter Hauseingang. Im Jahr 2011 wurden zwei Rolltore installiert, 2015 erfolgte eine Dachsanierung sowie der Austausch der Zimmertüren im Erdgeschoss. Auch das Garagendach wurde 2020 erneuert und zuletzt erfolgte 2022 der Austausch der Zimmertüren im Dachgeschoss.

Ein weiteres Merkmal dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt, sowie ein Balkon mit zusätzlichem Außenbereich. Der Garten ist eingewachsen und schafft eine grüne Umgebung, die Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutzfläche für Hobby, Lager oder Werkstatt.

Hier finden Sie eine Immobilie, die sich durch ihren stetig gepflegten Zustand, zahlreiche Ausstattungsmerkmale und eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten auszeichnet.

**Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach**

## **Dettagli dei servizi**

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Haus Baujahr 1964, Anbau 1974
- Einliegerwohnung im Dachgeschoss
- Ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 818 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 7 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 1 Terrasse
- 1 Balkon
- Einbauküche
- Schwedenofen
- 2 Stellplätze und 2 Garagen
- 2004 Vollwärmeschutz an der Giebelseite, teilweise Fenster
- 2006 Erneuerung der Fenster und Haustür
- 2008 Anbringung eines Edelstahl Außenkamins
- 2009 Neue Heizungsanlage und Einsatz eines Edelstahlrohres
- 2011 Einbau von 2 Rolltoren
- 2015 Vorbau Hauseingang, Austausch Zimmertüren Erdgeschoss
- 2015 Dachsanierung
- 2020 Erneuerung Garagendach
- 2022 Austausch Zimmertüren Dachgeschoss
- Voll unterkellert
- eingbewachsener Garten

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen Immobilie in traumhafter Lage und moderner Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses Wohntraums und der Lage bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach**

## **Tutto sulla posizione**

**Unterwurbach (auch Worma genannt) ist ein Gemeindeteil der Stadt Gunzenhausen im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen in Bayern.[2] Die Gemarkung Unterwurbach hat eine Fläche von 8,563 km<sup>2</sup>. Sie ist in 1493 Flurstücke aufgeteilt, die eine durchschnittliche Flurstücksfläche von 5735,14 m<sup>2</sup> haben. In ihr liegt neben dem namensgebenden Ort der Gemeindeteil Oberwurbach.**

**Unterwurbach befindet sich am Unterlauf des Wurmbaches, eines Nebenflusses der Altmühl, der östlich an dem Ort vorbeifließt. Nordwestlich des Ortes wird der Fluss vom Hambach gespeist. Die Nachbarorte sind im Uhrzeigersinn Oberwurbach, Edersfeld, Aha, Gunzenhausen, Scheupeleinsmühle, Schweina und Unterhambach. Gunzenhausen liegt rund zwei Kilometer in östlicher Richtung, der Ortsteil Oberwurbach einen Kilometer westlich. Ein Kilometer nördlich ist das Südufer des Altmühlsees mit der Hirteninsel. Südwestlich von Unterwurbach befindet sich der über 470 Meter hohe Wurmbacher Berg.**

**Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26247015 - 91710 Gunzenhausen / Unterwurbach**

## **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)**