

Gunzenhausen

Stilvolles Stadthaus mit viel Raum für gemeinsames Familienleben

Número da propriedade: 25247018



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 450.000 EUR • ÁREA: ca. 268,9 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 268 m²

Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Numa vista geral

Número da propriedade	25247018
Área	ca. 268,9 m ²
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1960
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	450.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2017
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Procura final de energia	278.67 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.02.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel



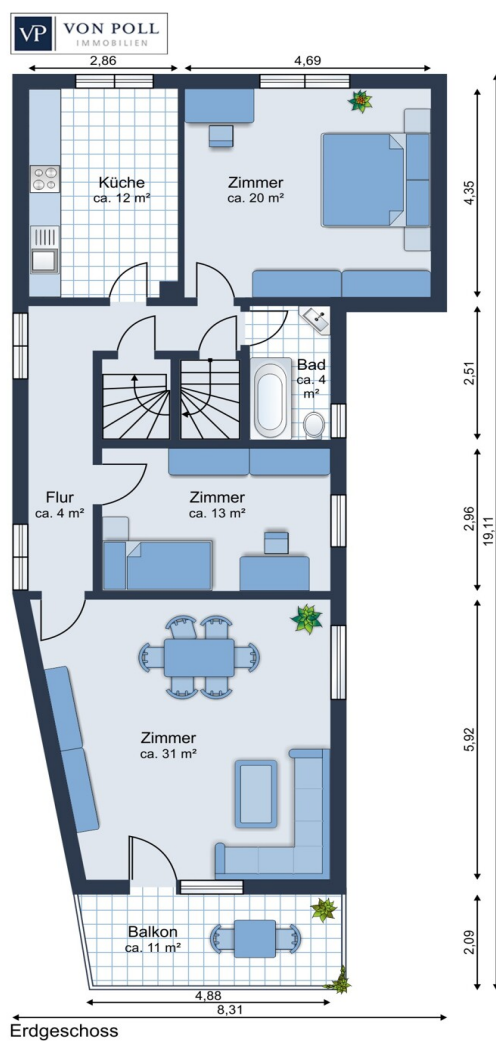
Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

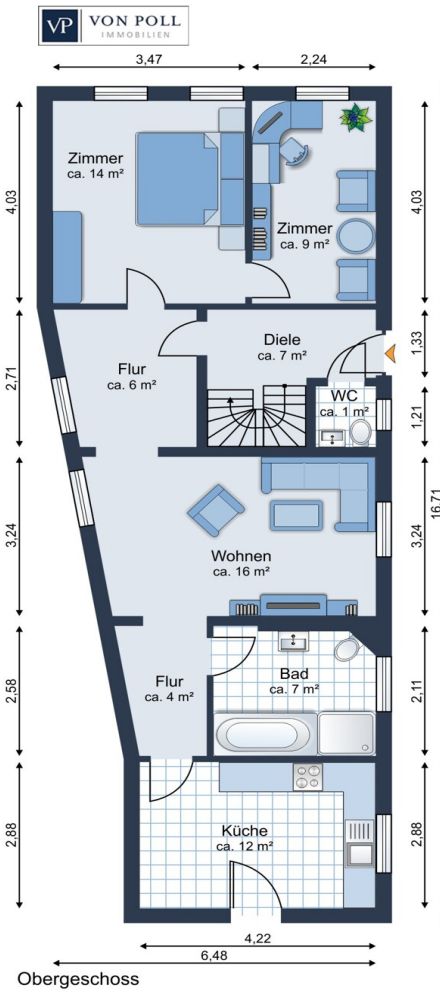
O imóvel



Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Uma primeira impressão

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1960 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 268,9 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 268 m² sehr viel Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte. Das Objekt befindet sich in zentraler Innenstadtlage und wurde zuletzt im Jahr 2017 umfassend modernisiert. Bereits im Jahr 2000 erfolgte eine hochwertige Renovierung, darunter unter anderem der Austausch aller Fenster gegen moderne, doppelt verglaste Kunststofffenster, die für hervorragende Wärmedämmung und ein angenehmes Wohnklima sorgen. Ergänzt wird dies durch einen effizienten Vollwärmeschutz.

Das Haus überzeugt durch seine gepflegte Bausubstanz und bietet auf insgesamt acht Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Davon sind vier großzügige Schlafzimmer vorhanden, die sich ideal für Familienmitglieder oder individuelle Arbeits- sowie Gästezimmer eignen. Zwei abgeschlossene Wohneinheiten bieten Flexibilität, beispielsweise zur Nutzung als Zweigenerationenhaus oder zur möglichen Vermietung einer eigenen Einheit. Die beiden Tageslichtbäder entsprechen aktuellen Standards und ermöglichen zudem einen komfortablen Alltag selbst für größere Familien.

Im Erdgeschoss eröffnet sich ein heller Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen oder die Kinder sicher spielen lassen. Im Obergeschoss sorgt ein Balkon für zusätzlichen Freiraum, während das Dachgeschoss mit seinem Ausbaupotenzial weitere individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bereithält.

Die technische Ausstattung des Hauses ist modern und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente. Die Gaszentralheizung aus 2017 gewährleistet effizientes Heizen und eine solide Versorgung der beiden Wohneinheiten. Die Elektrik sowie die Wasserleitungen wurden in den vergangenen Jahren vollständig erneuert. Ein kleiner Gewölbekeller vervollständigt das Raumangebot und bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Zur Immobilie gehören außerdem zwei fest zugeordnete Stellplätze, was insbesondere in der Innenstadtlage einen besonderen Komfort darstellt.

Die zentrale Innenstadtlage ermöglicht eine hervorragende Anbindung an alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung sowie gastronomische Angebote sind fußläufig erreichbar. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer gewachsenen Struktur und bietet gerade für Familien ein angenehmes Miteinander.

Zusammengefasst bietet dieses Haus zahlreiche überzeugende Details: eine

ausgezeichnete Lage, großzügige Raumaufteilung, zeitgemäße Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den weiteren Qualitäten des Hauses überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und begleiten Sie gern auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause.

Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Detalhes do equipamento

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Zentrale Innenstadtlage
- hochwertig renoviert 2000
- Ca. 269 m² Wohnfläche
- Ca. 268 m² Grundstücksfläche
- 8 Zimmer
- kleiner Gewölbekeller
- gut erhaltene Bausubstanz
- Vollwärmeschutz
- 2 abgeschlossene Wohnungen
- Elektrik und Wasser neu gemacht
- Effiziente Gaszentralheizung aus 2017
- doppelverglaste Kunststofffenster aus 2000
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- 2 Stellplätze
- Terrasse im Erdgeschoss
- Balkon im Obergeschoss

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieses Wohntraums für Familien in guter Lage mit schön eingewachsenem Grundstück und jeder Menge weiteren Highlights. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com