Gunzenhausen

Mehrfamilienhaus

Número da propriedade: 25430114

PREÇO DE COMPRA: 425.000 EUR • **ÁREA:** ca. 300 m² • **QUARTOS:** 13 • **ÁREA DO TERRENO:** 451 m²

Número da propriedade: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

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

Número da propriedade: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

Numa vista geral

Número da propriedade	25430114
Área	ca. 300 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	13
Quartos	8
Casas de banho	4
Ano de construção	1966
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem, 4 x Outros

Preço de compra	425.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	madeira
Certificado Energético válido até	03.12.2034
Aquecimento	Alternativa

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	139.30 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

O imóvel

Número da propriedade: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 300 m², das sich auf einem Grundstück von ca. 451 m² befindet. Diese Immobilie bietet insgesamt 13 Zimmer, darunter acht Schlafzimmer und vier Badezimmer, ideal für eine große Familie oder vermietbare Einheiten. Zudem gibt es zwei Balkone oder Terrassen, die zusätzlichen Außenraum bieten.

Número da propriedade: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

Detalhes do equipamento

Das Haus ist in mehrere Wohneinheiten aufgeteilt, von denen fünf Wohnungen mit Parkett- und Fliesenböden ausgestattet sind. Zwei der Wohnungen sind noch nicht genehmigt jedoch bereits vollständig ausgebaut, was Potenzial für weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Zusätzlich verfügt das Gebäude über zwei Monteurzimmer, die flexibel genutzt oder vermietet werden können.
Eines der herausstechendsten Merkmale dieser Immobilie ist das Heizsystem. Die neue Holzhackschnitzelheizung aus dem Jahr 2023, kombiniert mit einer Solaranlage und einem großen Pufferspeicher, gewährleistet eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung. Ergänzt wird dieses System durch eine Frischwasserstation, die für kontinuierlich frisches Wasser sorgt.
Ein Highlight auf dem Grundstück ist die große ehemalige Werkstatt, die als Fahrzeuggarage genutz wird und Platz für 4-5 Fahrzeuge bietet. Diese ist mit einem elektrischen Tor sowie Schallschutzverglasung ausgestattet und eignet sich damit perfekt für Hobbymechaniker oder als zusätzliche Abstellfläche. Ein Holzhackschnitzelbunker sorgt für die notwendige Lagerung der Heizmaterialien.
Das Anwesen ist mit Vollwärmeschutz ausgestattet, und die Fenster bestehen aus Holz-Isolierverglasung sowie neuen Velux-Dachfenstern mit 3-fach-Verglasung, was für eine hervorragende Isolierung und Energieeffizienz sorgt. Die Innentüren bestehen aus massivem Holz und unterstreichen die Qualität der Bauweise. Das Anwesen ist ein ehemaliges Schreinereianwesen.
Bereits 1994 wurde das Gebäude aufgestockt und umgebaut, was dem Haus eine moderne Optik und zusätzliche Raumkapazität verschafft. Die Bäder stammen aus verschiedenen Baujahren (1994, 1999, 2005 und 2022), wobei jede Einheit gut gepflegt und funktional eingerichtet ist. Alle 5 Wohnungen verfügen über Einbauküchen.
Die Außenanlagen sind durch ein elektrisches Tor gesichert und beherbergen ein Gartenhaus sowie einen Lagerraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet eine schöne Terrasse ist vorhanden. Zudem gibt es eine Brunnenanlage, die den Garten mit Wasser versorgt.
Diese Immobilie ist ideal für Investoren, die in ein vielseitiges Projekt investieren möchten, oder Familien, die eine geräumige Wohnlösung mit zusätzlich vermietbaren Einheiten suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Número da propriedade: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

Tudo sobre a localização

Gunzenhausen OT Unterwurmbach

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: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 139.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número da propriedade: 25430114 - 91710 Gunzenhausen

Pessoa de contacto

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

Dipl.-Ing. Peter Thomas

Gabrielistraße 4, 85072 Eichstätt
Tel.: +49 8421 - 93 75 802
E-Mail: eichstaett@von-poll.com

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

www.von-poll.com