

Gunzenhausen

# Gepflegtes Reihenendhaus mit 2 Wohnungen und ausgebautem Dach

Objektnummer: 25247014



KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 403 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25247014 - 91710 Gunzenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25247014 - 91710 Gunzenhausen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25247014   |
| Wohnfläche   | ca. 189 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 6          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1958       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 315.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2001                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon                             |

Objektnummer: 25247014 - 91710 Gunzenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 201.11 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1958           |

Objektnummer: 25247014 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



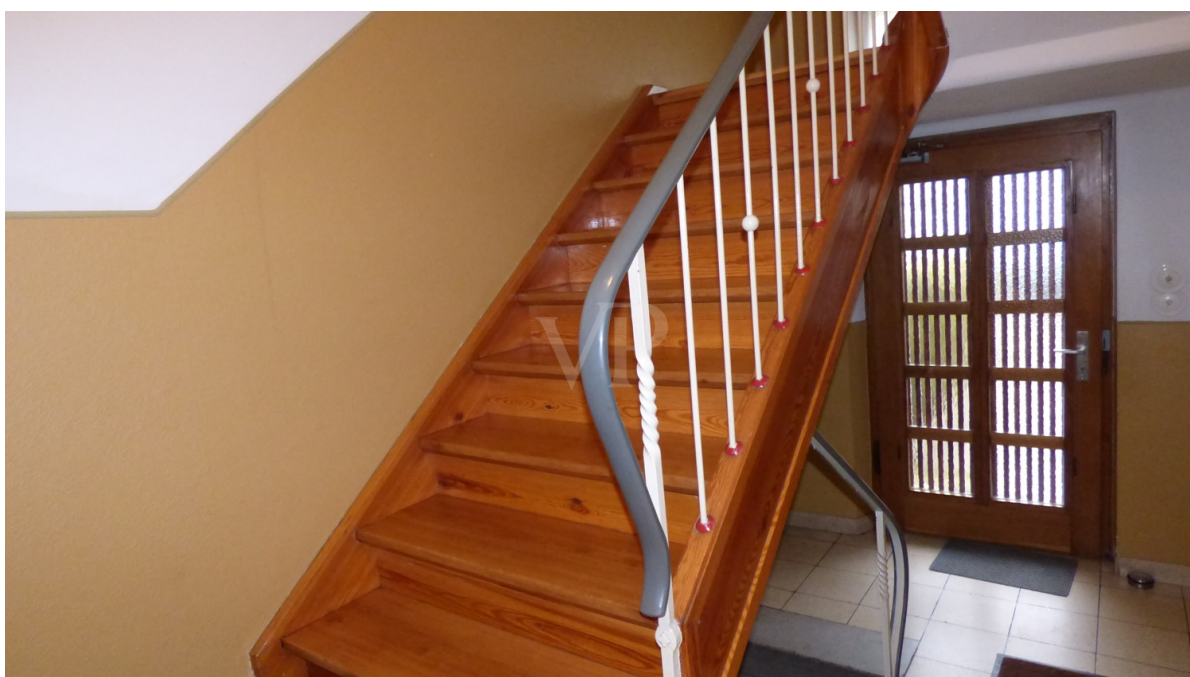
Objektnummer: 25247014 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247014 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247014 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247014 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247014 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247014 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247014 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247014 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247014 - 91710 Gunzenhausen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1958, das sich über eine Wohnfläche von ca. 189 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 403 m<sup>2</sup> erstreckt.

Objektnummer: 25247014 - 91710 Gunzenhausen

## Ausstattung und Details

Die Immobilie umfasst insgesamt acht Zimmer, darunter sechs geräumige Schlafzimmer, die sich ideal für größere Familien oder zur Vermietung eignen. Insgesamt stehen drei Badezimmer zur Verfügung, die den verschiedenen Wohnparteien ausreichend Komfort bieten.

Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2001 modernisiert, wobei in diesem Jahr die Fenster erneuert wurden. Bereits 1995 wurde die Heizungsanlage umfassend mit einer Ölzentralheizung modernisiert, die bis heute eine zuverlässige Wärmeversorgung sicherstellt. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als normal einzustufen, was eine solide Grundlage für zukünftige individuelle Anpassungen bietet.

Der Grundriss des Hauses teilt sich auf zwei Wohneinheiten und einen ausgebauten Dachraum auf, der zur Selbstnutzung zur Verfügung steht. Die Erdgeschosswohnung bietet direkten Zugang zur Gartenterrasse, die einen gepflegten Bereich im Freien darstellt, ideal für entspannende Stunden im Grünen. Der Garten selbst bereichert das Grundstück und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung im oberen Geschoss ist gut vermietet, was das Objekt auch für Investoren interessant machen könnte. Die Einzelabrechnung der Nebenkosten ist derzeit lediglich für den Strom möglich. Dies bietet zukünftig die Chance, Optimierungen bei der Kostenaufteilung vorzunehmen.

Dielenböden verleihen den großzügig geschnittenen Räumen eine ansprechende Atmosphäre und unterstreichen den Charakter des Hauses.

Die Immobilie verfügt zudem über zwei Garagen, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Fahrzeuge bieten. Die Lage des Hauses ist ein weiterer Pluspunkt. Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliches Verkehrsnetz sind gut erreichbar. Der Standort vereint eine angenehme Wohnumgebung mit der Nähe zu urbanen Angeboten.

Dieses Haus bietet vielfältige Möglichkeiten, sei es als Mehrgenerationenhaus, für die Vermietung oder zur Eigennutzung mit zusätzlichem Einkommen durch die Vermietung einer oder beider Wohnungen. Eine Besichtigung ermöglicht Ihnen, die Vorzüge und Möglichkeiten dieser Immobilie persönlich zu erleben. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um dieses interessante Haus näher kennenzulernen und lassen Sie sich von seinen zahlreichen Potenzialen überzeugen.

Objektnummer: 25247014 - 91710 Gunzenhausen

## Alles zum Standort

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 Altmühl. 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.

Objektnummer: 25247014 - 91710 Gunzenhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 201.11 kWh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25247014 - 91710 Gunzenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weißenburg in Bayern

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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