

Gunzenhausen

# Wohnhaus mit vielseitigen Verwendungsmöglichkeiten

????????? ??????????: 24247055



???? ??????: 370.000 EUR • ??????????: ca. 165 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 220 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24247055 - 91710 Gunzenhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24247055 - 91710 Gunzenhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24247055	????? ???????	370.000 EUR
????????????	ca. 165 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
????????	7	????????????	Provisionsfrei
???????????? ???	5	????? ??????????????	2019
??????????		????????	???????
??????????	2	????????????	
????? ?????????????	1960	???????	????????, WC
????? ?????????????	1 x ?????????? ???		????????????, ?????,
	????????????, 1 x		?????,
	??????		????????????????
			????????

???????? ??????????: 24247055 - 91710 Gunzenhausen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	117.95 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.02.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2020

???????? ??????????: 24247055 - 91710 Gunzenhausen

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960, das mit einer umfangreichen Sanierung von 2019 bis 2020 neuen Glanz erhalten hat. Die Immobilie befindet sich in einer städtischen Umgebung und bietet mit ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 220 m<sup>2</sup> großen Grundstück einen komfortablen Lebensraum auf drei Ebenen.

??????? ???????: 24247055 - 91710 Gunzenhausen

???????????????? ???? ??????????

Der Eingangsbereich führt Sie direkt ins Erdgeschoss, wo sich ein großzügiges Wohnzimmer, ein lichtdurchflutetes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC, sowie eine geräumige Wohnküche befinden. Diese bietet direkten Zugang zum südlich ausgerichteten Garten – ideal für ein gemeinsames Frühstück im Freien oder entspannte Abende auf der großen Terrasse. Der Heizungs- und Versorgungsraum, der auch Platz für eine Waschmaschine bietet, ist ebenfalls im Erdgeschoss untergebracht. Zusätzlich gibt es einen separierten Zugang zum Gewölbekeller, der über eine gut erreichbare Treppe erreichbar ist.

Eine attraktive Holzterrasse verbindet das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss. Hier erwartet Sie das Hauptschlafzimmer mit einer eigenen Ankleide, das an ein zweites Badezimmer grenzt, das mit einer ebenerdigen Dusche und einem WC ausgestattet ist. Zwei weitere Zimmer auf dieser Etage bieten flexibel nutzbaren Raum, ob als Kinderzimmer, Büros oder Gästezimmer.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet weitere Möglichkeiten der Nutzung mit zwei zusätzlichen Schlafräumen, die jeweils über eigene Ankleide- oder Abstellflächen verfügen. Die Raumaufteilung des Hauses ist gut durchdacht, um eine optimale Nutzung der Fläche zu gewährleisten.

Das Grundstück selbst beherbergt einen kleinen Vorgarten und eine kompakte Gartenfläche im hinteren Bereich des Hauses, die ausreichend Platz für ein Trampolin oder gemütliche Grillabende bietet. Zum Haus gehört auch eine Garage, die Schutz für Ihr Fahrzeug bietet, sowie ein dahinter gelegene Werkstatt. Das davorstehende Carport ist 2024 errichtet worden und grenzt an ein hochwertiges Müllhaus mit Begrünung.

Insgesamt wurde bei der Sanierung auf eine zeitgemäße Ausstattung geachtet, die unter anderem neue Wasser- und Abwasserleitungen, eine Aufdachdämmung, eine Isolierung der Sparen und neu gestaltete Bäder mit Fußbodenheizung umfasst. Die Grundrissoptimierungen tragen zu einer verbesserten Funktionalität der Wohnflächen bei. Die Immobilie präsentiert sich in einem modernisierten Zustand und bietet neben der angenehmen Wohnfläche auch praktische Lager- und Nutzungsmöglichkeiten, um den Alltag komfortabel zu gestalten. Durch die Kombination aus modernen Standards und einer durchdachten Architektur ist dieses Haus hervorragend für Familien oder Paare geeignet, die eine Immobilie in einer städtischen Lage suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses interessante Angebot persönlich kennenzulernen und einen Eindruck der vielen Möglichkeiten zu gewinnen, die Ihnen dieses Einfamilienhaus bietet.

??????? ???????: 24247055 - 91710 Gunzenhausen

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24247055 - 91710 Gunzenhausen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 117.95 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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.



???????? ??????????: 24247055 - 91710 Gunzenhausen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weißenburg ??? ??????????

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)