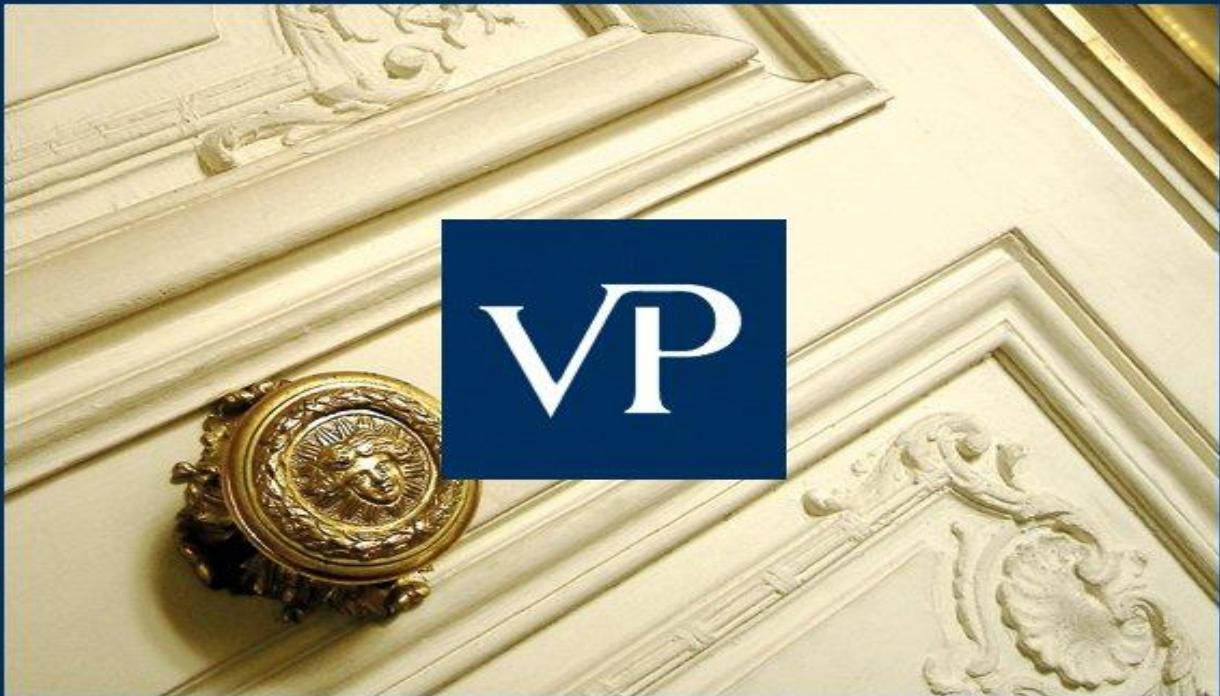


Gunzenhausen

# Wie-neu-Wohnung in der Südstadt zu verkaufen

Objektnummer: 24247030



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24247030 - 91710 Gunzenhausen

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

Objektnummer: 24247030 - 91710 Gunzenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24247030	Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2014
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1968	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24247030 - 91710 Gunzenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	103.66 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.09.2034	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24247030 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247030 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247030 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247030 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24247030 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247030 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



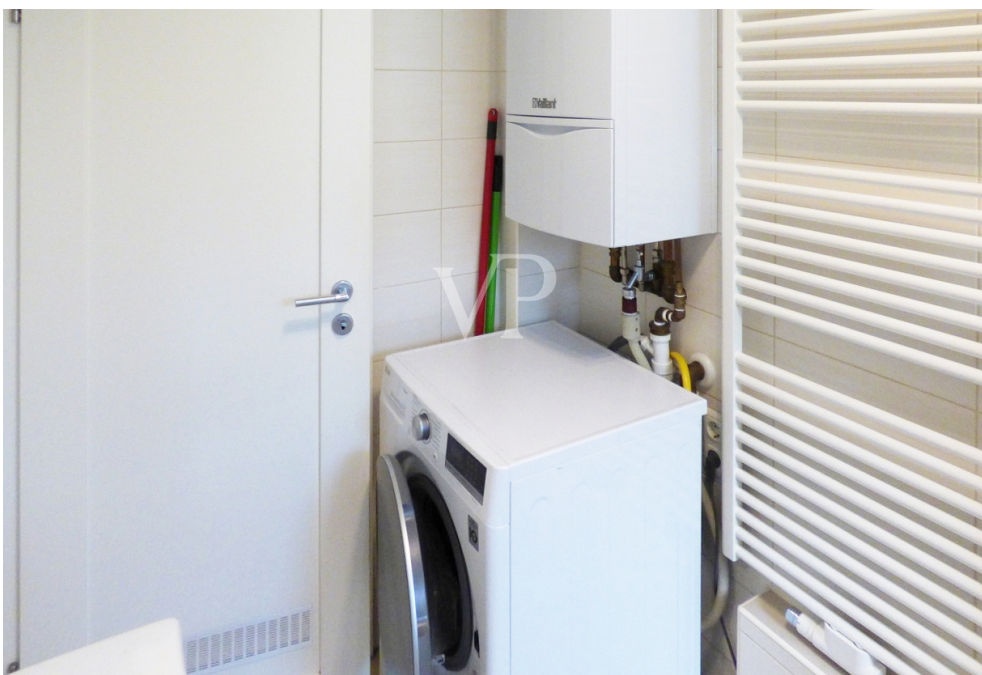
Objektnummer: 24247030 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247030 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247030 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247030 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247030 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247030 - 91710 Gunzenhausen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrer neuen Hochparterrewohnung aus dem Jahr 1968! Die Wohnung wurde im Jahr 2014 umfassend modernisiert und ist seither kaum abgenutzt. Ein Einzug ist sofort möglich, da die Wohnung nicht vermietet ist. Das gepflegte Objekt bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung mit gehobener Ausstattungsqualität. Drei gut geschnittene Zimmer in gepflegtem Zustand und ein schöner Balkon mit Gartenzugang versprechen eine angenehme Wohnatmosphäre. Durch die Modernisierung im Jahr 2014 entspricht die Ausstattung zeitgemäßen Wohnansprüchen. Für eine persönliche Besichtigung und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie einen Termin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser gepflegten Immobilie.



**Objektnummer: 24247030 - 91710 Gunzenhausen**

## Ausstattung und Details

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer und ist ideal für Paare, kleine Familien oder Singles. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den zentralen Flur, von dem aus alle Zimmer erreichbar sind. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Betten und Schränke und zeichnen sich durch ihre Helligkeit aus.

Das Wohnzimmer, der größte Raum der Wohnung, ist lichtdurchflutet und bietet Zugang zum Balkon. Dieser ist ideal für gemütliche Stunden im Freien. Die Küche ist separat und beinhaltet eine moderne Einbauküche und einen kleinen Essbereich.

Das Bad wurde 2014 komplett saniert und ist mit modernen Sanitärobjekten sowie einer Badewanne ausgestattet. Die Elektrik sowie die Wasser- und Abwasserleitungen wurden im Zuge der Kernsanierung 2014 ebenfalls erneuert, was langfristige Sicherheit und Komfort bedeutet.

Die Wohnung verfügt über eine Etagenheizung, die für eine effiziente und individuell regelbare Wärmeversorgung sorgt. Die hellen Böden sowie die großen Fensterfronten tragen zusätzlich zur freundlichen Atmosphäre bei.

**Objektnummer: 24247030 - 91710 Gunzenhausen**

## Alles zum Standort

Gunzenhausen ist eine Stadt im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen in Mittelfranken. Der staatlich anerkannte Erholungsort liegt am Altmühlsee. Mit rund 16.000 Einwohnern ist Gunzenhausen die zweitgrößte und mit 82,73 Quadratkilometern die drittgrößte Gemeinde des Landkreises. Gunzenhausen liegt im Nordwesten des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen in der Region Westmittelfranken, inmitten des Fränkischen Seenlandes und südöstlich des Altmühlsees auf einer Höhe von 416 m ü. NN am südöstlichen Rand der Frankenhöhe. Südlich und östlich von Gunzenhausen erheben sich die Juraberge der Fränkischen Alb. Die Stadt wird von der Altmühl durchflossen. Im Zuge der Entstehung des Fränkischen Seenlandes wurde nördlich von Gunzenhausen der Altmühlsee aufgestaut, der mittlerweile ein weitaus bekanntes und beliebtes Naherholungsgebiet darstellt.

Objektnummer: 24247030 - 91710 Gunzenhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 103.66 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Objektnummer: 24247030 - 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)