

Gunzenhausen

# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus im Gesamtpaket

Objektnummer: 24247033



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

**KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 766 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24247033 - 91710 Gunzenhausen

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

Objektnummer: 24247033 - 91710 Gunzenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24247033	Kaufpreis	310.000 EUR
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12		
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	3		
Baujahr	1925	Modernisierung / Sanierung	1991
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24247033 - 91710 Gunzenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	305.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.12.2025	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 24247033 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247033 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



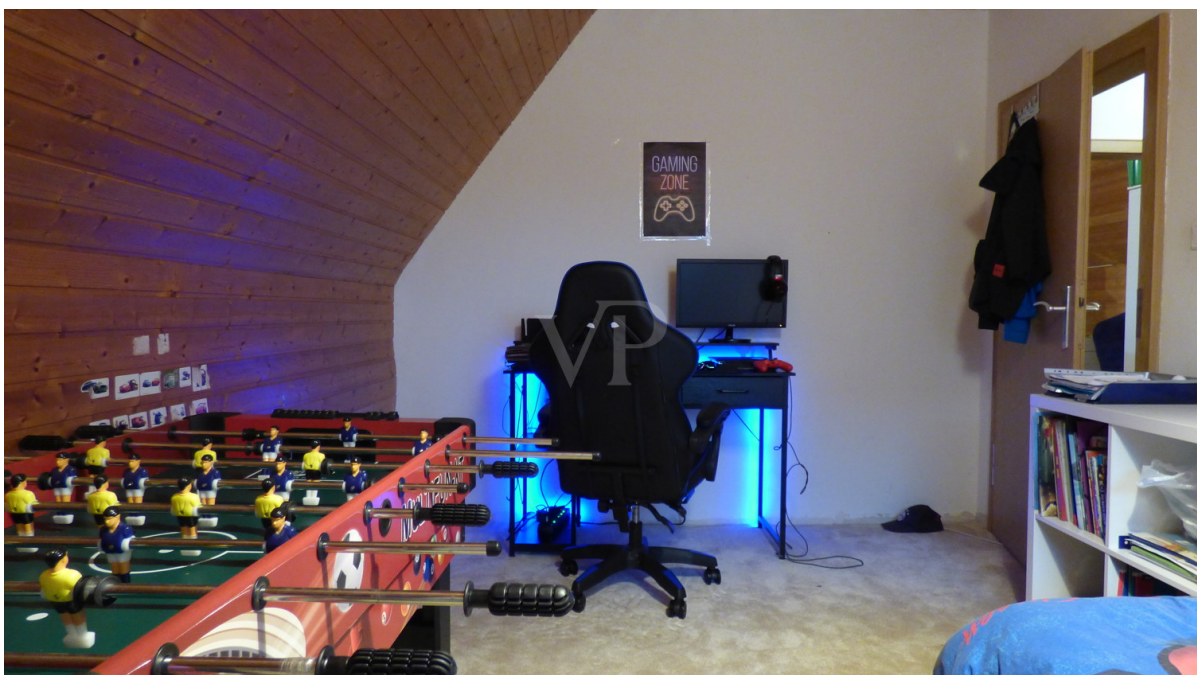
Objektnummer: 24247033 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247033 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24247033 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247033 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247033 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247033 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247033 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247033 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247033 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247033 - 91710 Gunzenhausen

## Die Immobilie





**Objektnummer: 24247033 - 91710 Gunzenhausen**

## Ein erster Eindruck

Diese besondere Immobilie im Jahre 1925 erbaut, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 766 m<sup>2</sup> viel Platz für kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Das Anwesen besteht aus zwei Gebäuden: einem Mehrfamilienhaus sowie einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956.

Objektnummer: 24247033 - 91710 Gunzenhausen

## Ausstattung und Details

Das Mehrfamilienhaus im vorderen Teil des Grundstücks, ca. 1925 errichtet, umfasst drei Wohnungen und ist vollunterkellert. Jede Etage besitzt eine eigene Gasheizung. Die Erdgeschosswohnung ist mit ca. 62 m<sup>2</sup> vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 387 €. Sie bietet drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Fenster und eine Speisekammer. Die Obergeschosswohnung teilt dieselbe Raumaufteilung und ist für monatlich 352 € kalt vermietet. Die Dachgeschosswohnung ist derzeit unvermietet und weist auf einer Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> lediglich ein WC, aber keine Dusche oder Badewanne auf. Bemerkenswert sind die Setzungsrisse und Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich, was auf eine grundlegende Sanierung hindeutet. Weitere Maßnahmen wie Bedachung und Isolierung, Sanitäranlagen und Elektrik stehen ebenfalls zur Erneuerung an.

Das Einfamilienhaus, aus dem Jahr um etwa 1956, verteilt sich auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss, auf ca. 55,10 m<sup>2</sup>, befinden sich ein Wohnzimmer, eine Essküche, ein Badezimmer mit Fenster und ein Schlafzimmer. Das Obergeschoss umfasst ca. 30,38 m<sup>2</sup> und ist mit einem kleinen Büro oder Abstellraum, einem Kinderzimmer und einem Elternschlafzimmer ausgestattet. Holzdielenböden prägen die Innenräume, und die Wände im Dachgeschoss sind größtenteils mit Holz verkleidet. Das Haus ist ebenfalls vollunterkellert. Die Gasheizung im Einfamilienhaus wurde ca. im Jahr 2021 erneuert. Bemerkenswert sind Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich, was auf eine grundlegende Sanierung hindeutet. Weitere Maßnahmen wie Bedachung und Isolierung, Sanitäranlagen und Elektrik stehen ebenfalls zur Erneuerung an.

Eine Garage ergänzt das Raumangebot und Platz für Terrassenflächen im Außenbereich können von Ihnen gestaltet werden. Ein Highlight der Immobilie ist das große Gartengrundstück, das Raum für gärtnerische Gestaltung bietet.

Die Immobilie wird mit einfacher Ausstattungsqualität bewertet und weist Potenzial zur individuellen Anpassung und Modernisierung auf. Die letzten umfassenden Modernisierung liegen bereits zurück ca. im Jahr 1991 wurden die Gasthermen im Mehrfamilienhaus und die Kunststoffenster ca. 2012 erneuert. Im Einfamilienhaus ist die Gasheizung ca. aus dem Jahr 2021 und die Kunststoffenster ca. aus dem Jahr 2014, daher bietet sich nun die Gelegenheit, dieses Anwesen nach persönlichen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Die Immobilie richtet sich an Erwerber, die den Charme eines Objekts mit Geschichte schätzen und bereit sind, in die weitere Sanierung zu investieren. Dieses Anwesen bietet eine interessante Gelegenheit für Investoren und Entwickler, die die Herausforderung einer umfassenden Sanierung nicht scheuen. Eine Besichtigung der Immobilie wird empfohlen, um sich einen umfassenden Eindruck von den Möglichkeiten zu verschaffen.

Objektnummer: 24247033 - 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: 24247033 - 91710 Gunzenhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2025. Endenergiebedarf beträgt 305.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24247033 - 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)