

Gunzenhausen

# Wunderschöne Wohnung mit sagenhaftem Fernblick

VP azonosító: 24247032



VÉTELÁR: 329.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 112 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 24247032                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 112 m <sup>2</sup>   |
| AZ INGATLAN ELÉRHET?  | 14.10.2024               |
| EMELET                | 3                        |
| Szobák                | 4                        |
| Hálósobák             | 3                        |
| FÜRDŐSZOBÁK           | 1                        |
| ÉPÍTÉS ÉVE            | 1984                     |
| PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK | 2 x Felszíni parkolóhely |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vételár                  | 329.000 EUR   |
| Lakás                    | Emelet  |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2014  |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA     | Karbantartott   |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd   |
| Hasznos terület          | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Felszereltség            | Vendég WC, Beépített konyha, Erkély                                       |

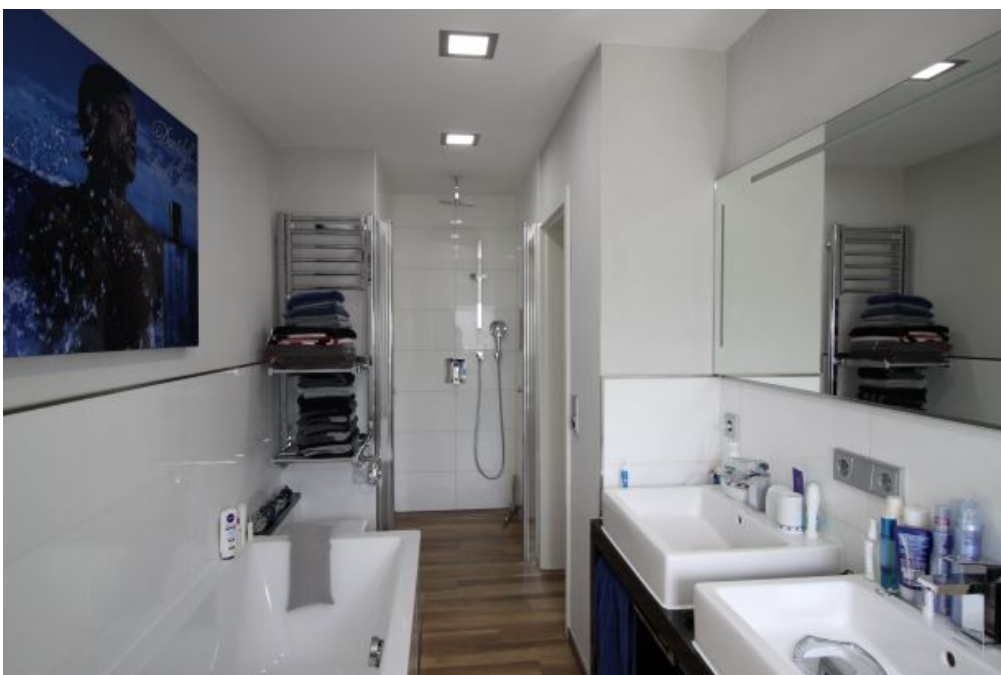
VP azonosító: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## Áttekintés: Energia adatok

|  |                |   |                            |
|--|----------------|---|----------------------------|
| Fűtési rendszer                              | Központi fűtés | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány    |
| Energiaforrás                                | Gáz            | Teljes energiaigény                                     | 93.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 08.07.2028     | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C                          |
| Energiaforrás                                | Gáz            |   |                            |

VP azonosító: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## Az els? benyomás

Die von innen wunderschön hergerichtete Wohnung ist von außen noch ein "hässliches Entlein" hier steht noch eine Fassadenrenovierung der Eigentümergemeinschaft an. Wie man sagt, "die inneren Werte zählen" bieten wir Ihnen hier ein Schätzchen an, dass modern und luxeriös sowie gehoben saniert und renoviert wurde und einen gigantischen Fernblick hat.

VP azonosító: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## Részletes felszereltség

Die wunderschöne und hochwertig sanierte Etagenwohnung in der Ostvorstadt von Gunzenhausen ist im 3 Stock ohne Aufzug - ein echtes Schnäppchen.

Das helle Wohnzimmer ist geräumig und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende und Gästebewirtung sowie einem sagenhaften Ausblick über Gunzenhausen und den Burgstallwald.

Die Küche ist modern und vollständig ausgestattet mit hochwertigen Geräten. Das moderne Badezimmer ist ein Ort der Entspannung und Erholung. Es ist elegant gestaltet und verfügt eine Badewanne, Fußbodenheizung, elegante Badmöbel sowie eine bodengleiche Dusche.

Die Schlafzimmer sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Am Hauptschlafzimmer befindet sich ein kleiner Balkon. Die Wohnung ist mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung wird als Waschraum genutzt. Die Wohnung ist mit einer Zentralheizung (Heizkörpern) ausgestattet im Badezimmer genießen Sie den Luxus einer Fußbodenheizung.

Ihre Fahrzeuge finden auf zwei Stellplätzen vor dem Haus Platz und ein geräumiger Kellerraum dient als zusätzlicher Stauraum.

VP azonosító: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## Minden a helyszínr?

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.



VP azonosító: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2028. Endenergiebedarf beträgt 93.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

VP azonosító: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weißenburg Bajorországban

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)