

Gunzenhausen

# Wunderschöne Wohnung mit sagenhaftem Fernblick

Número da propriedade: 24247032



PREÇO DE COMPRA: 329.000 EUR • ÁREA: ca. 112 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24247032	Preço de compra	329.000 EUR
Área	ca. 112 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Disponibilidade	14.10.2024	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	3	Modernização / Reciclagem	2014
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1984		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

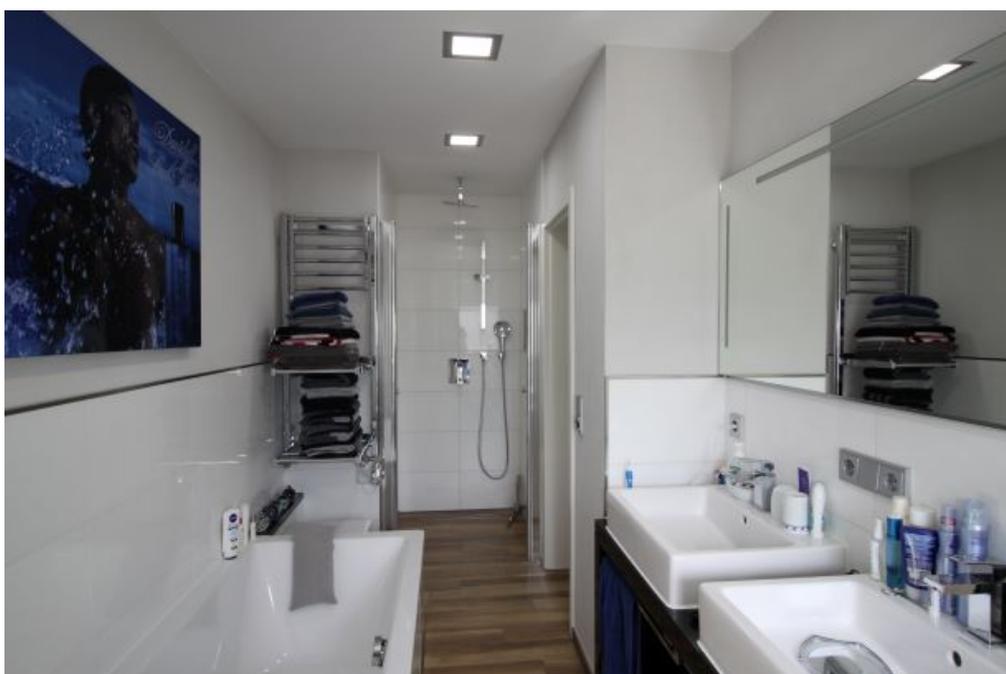
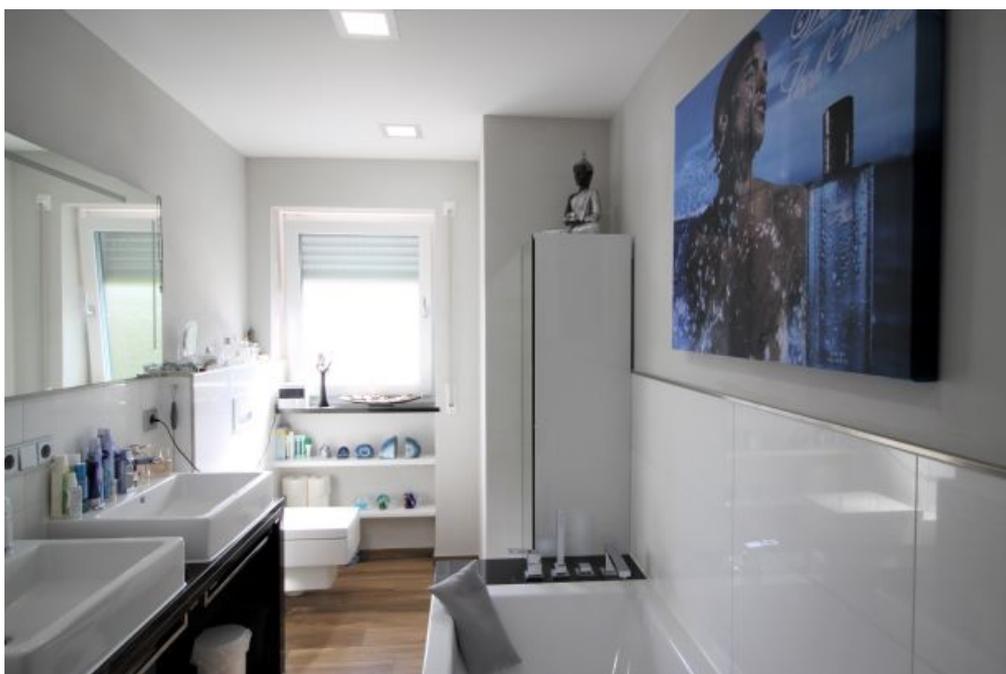
Número da propriedade: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	08.07.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## O imóvel



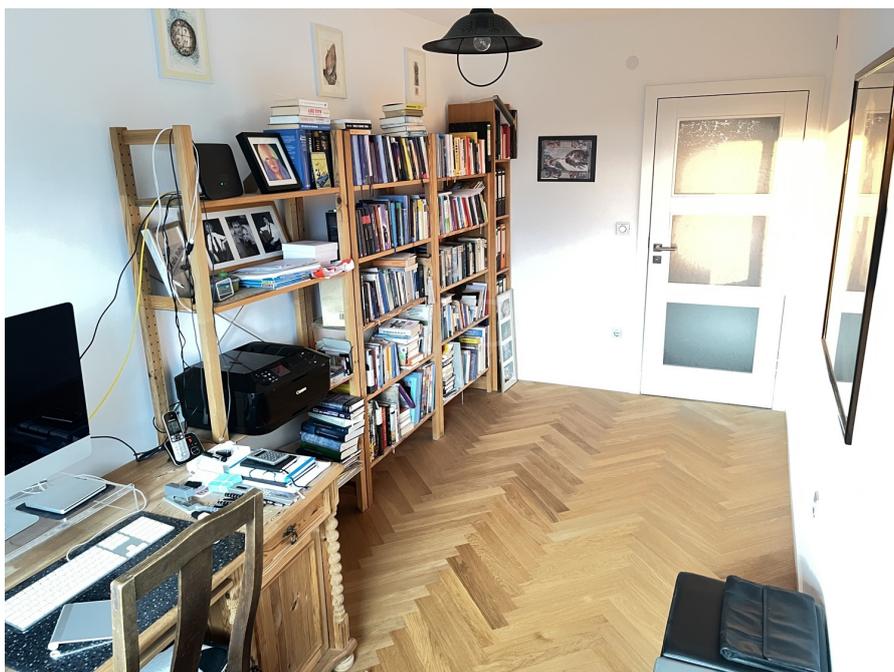
Número da propriedade: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## Uma primeira impressão

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 luxuriös sowie gehoben saniert und renoviert wurde und einen gigantischen Fernblick hat.

**Número da propriedade: 24247032 - 91710 Gunzenhausen**

## Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weißenburg na Baviera

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)