



91710 Gunzenhausen / Büchelberg

Souterrain-Juwel mit Außenstellplatz – Einziehen & Wohlfühlen oder als Kapitalanlage bzw. Ferienwohnung



84.900 €

Kaufpreis

28 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	28 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1995
Zustand	teil- / vollsaniert

Preise & Kosten

Kaufpreis	84.900 €
Hausgeld	150 €
Aussen-Courtage	4,76% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1995
----------------	------



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung beschreibt sich in Stichpunkten wie folgt.

- Wohnung im Souterrain
- 2 Zimmer
- Offener Küchen- und Wohnbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken mit Spiegel
- Terrasse mit Steinplatten belegt, voll überdacht
- Bodenbeläge Laminat im Wohnbereich und Schlafzimmer
- Bad gefliest
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Kunststoffrollläden
- Heizkörper in den Wohnräumen und im Bad
- Küchenzeile mit Spüle und Armatur
- Innentüren in Holzoptik

Jetzt liegt es an Ihnen, wann Sie die schöne Wohnung besichtigen wollen.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese charmante Souterrain-Wohnung präsentiert sich nach einer teilweisen Sanierung in einem sehr guten Zustand. Aufgrund eines Wasserschadens wurde die Einheit fachgerecht ohne Bad instandgesetzt – inklusive komplett neu verlegter Böden und frischer Wandgestaltung. Hier erwartet Sie ein gepflegtes Zuhause, das Funktionalität und Komfort auf harmonische Weise vereint.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.08.2029.
Baujahr lt. Energieausweis: 1995
Endenergieverbrauch beträgt 80 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Die Immobilie befindet sich in Büchelberg 217, 91710 Gunzenhausen, in einer angenehm ruhigen, ländlich geprägten Umgebung im Fränkischen Seenland. Hier wohnen Sie zurückgezogen und naturnah, ohne auf eine gute Erreichbarkeit der Stadt Gunzenhausen verzichten zu müssen.

Alltag und Nahversorgung

Für die kleinen Wege im Alltag ist die Anbindung an den Bus praktisch gelöst. Die Bushaltestelle Freiwillige Feuerwehr Büchelberg liegt in der Nähe, eine weitere Haltestelle am Feierabendhaus Büchelberg ergänzt das Angebot. Für eine unkomplizierte Einkehr ist das Gasthaus Eichelgarten ebenfalls in der Nähe, und ein Kundenparkplatz am Eichelgarten sorgt für zusätzliche Bequemlichkeit.

Freizeit und Umgebung

Die Lage passt ideal, wenn Sie gerne draußen sind und die Region aktiv nutzen möchten. Gunzenhausen gilt als anerkannter Erholungsort, und das Fränkische Seenland bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Ausflüge. Der Altmühlsee ist von Büchelberg aus gut erreichbar und erweitert das Freizeitangebot um Wasser und Natur.

Verkehrsanbindung

Mit dem Auto erreichen Sie Gunzenhausen und die wichtigsten Ziele der Umgebung komfortabel. Für die überregionale Anbindung sind die Autobahnen A6 und A9 gut nutzbar, sodass auch weitere Städte in der Region planbar bleiben. Der Bahnhof Gunzenhausen liegt ca. 3 km entfernt und bietet eine gute Anbindung an den Regionalverkehr. Der Flughafen Nürnberg ist der nächstgelegene Airport und liegt ca. 50 km entfernt.

Wohnumfeld

Das direkte Umfeld ist kleinteilig und geprägt von einer hohen Eigentümerquote. Insgesamt entsteht ein ruhiges, beständiges Wohngefühl mit viel Platz pro Haushalt und einer entspannten



Nachbarschaftsstruktur.

Sonstige Angaben

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 4,76 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUUME, LEBENSSTRÄUUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.









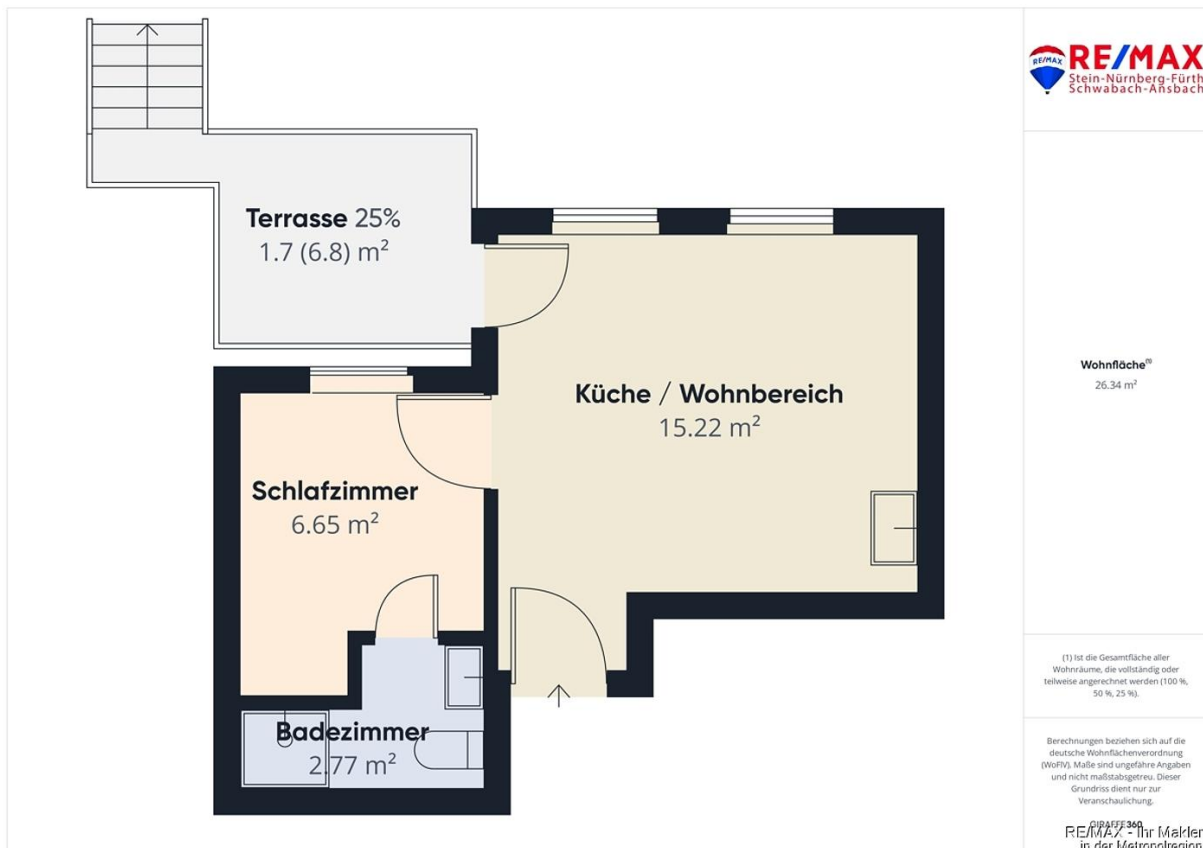








RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für
RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

BELLEVUE
Best Property
Agents
2026

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0171 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion