



91710 Gunzenhausen

Großzügig Wohnen mit Südblick, in einem gepflegten und ruhigen Anwesen



329.000 €

Kaufpreis

120 m²

Wohnfläche

10 m²

Nutzfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

claus.hertel@remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m ²
Nutzfläche	10 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2

Zustand

Baujahr	1991
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
Hausgeld	400 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1991
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

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 angebotene Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist adäquat sowie teilweise gehoben ausgestattet.

Am Haus wurde im Jahre 2020 die Fassade saniert und die Dachrinnen samt Fallrohren erneuert.

Zusammenfassend:

- 6 Zimmer
- 2 Balkone
- 2 große Keller
- 2 Stück Einzelgaragen zzgl. je 15.000 €
- Holzfenster mit Sprossen, 2-fach isoliert
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Bad mit Fenster, mit Doppelwaschbecken, große Badewanne, Dusche, Toilette
- hochwertige Terrakottafliesen in Diele, Flur und Küche
- integrierte Deckenstrahler im Flur, Bad, Küche und dem großen Wohnzimmer
- Laminatboden in Aufenthalts- und Schlafräumen
- Gas-Zentralheizung, modernisiert 2023
- Bodenbeläge Dachterrassen in Holzdesign gefliest
- Sondernutzungsrecht an beiden Spitzböden, erstreckt sich über die gesamte Wohnung. Ausbaupotential vorhanden, da separater Zugang möglich über Wohnung
- E-Check für gesamte Wohnung gültig bis 12/2026



Eine Waschküche, ein Trockenraum sowie ein Kinderspielplatz sind für die gemeinschaftliche Nutzung vorhanden.

Sie erwerben hier eine Wohnung mit vielen Annehmlichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.



Beschreibung

Diese großzügige und ansprechende Wohnung im 2. OG eines 1991 errichteten Mehrfamilienhaus wird Sie begeistern.

Hier erwartet Sie eine großartige und lichtdurchflutete Raumaufteilung. Ursprünglich als zwei getrennte Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern geplant, wurde diese zu einer kompletten Einheit zusammengefasst. Sie haben ein komplettes Dachgeschoss für sich und Ihre Lieben allein. Die charmante Wohnung verfügt über einen großzügigen Flur samt Eingangsbereich, wo problemlos Ihre Garderobe Platz findet. Zwei Balkone, zugänglich vom Schlaf- und Wohnzimmer sorgen für Entspannung und bieten einen schönen Ausblick. Die hellen Zimmer können unterschiedlich genutzt werden. Ob als Schlaf- oder Kinderzimmer sowie Arbeitszimmer für diejenigen die gerne im Homeoffice tätig sind, es ist für jedermann die entsprechende Nutzung vorhanden. Insgesamt haben Sie viel Platz in der Wohnung. Praktischerweise ist auch ein Abstellraum mit Wandregale vorhanden. 2 große Kellerräume bieten zusätzliche Abstellfläche. Des Weiteren sind 2 Garagen vorhanden, die im Kaufpreis noch nicht enthalten sind und mit je 15.000 € zusätzlich angeboten werden.

Der vorhandene Energieausweis wurde bereits vor dem Heizungstausch erstellt. Demnach wird sich der Energieverbrauch entsprechend senken.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.06.2028.
Baujahr lt. Energieausweis: 1991
Endenergieverbrauch beträgt 105 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 angebotene Immobilie liegt in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage der Stadt Gunzenhausen inmitten des fränkischen Seenlandes. Gunzenhausen ist eine etwa 83 Quadratkilometer große Stadt im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Im Westen verläuft die Grenze zum Landkreis Ansbach. Der staatlich anerkannte Erholungsort liegt mitten im Fränkischen Seenland und südöstlich des Altmühlsees. Somit bietet die 17.000 Einwohnergemeinden eine Vielzahl an Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Hierbei stellt zum einen der Altmühlsee ein ideales Freizeitzentrum dar. Egal ob bei einer gemütlichen Fahrt auf dem Personenschiff "MS Altmühlsee", Erholung an einem der diversen Liegewiesen und Sandstände, oder auch actionreiche Sportarten wie Surfen oder Segeln, hier ist für jeden etwas dabei. Ebenso zeigt sich Gunzenhausen als idealen Ausgangspunkt für die über 1000 Kilometer markierten Rad- und Wanderwege. Idyllische Biergärten und reizvolle Straßencafés säumen die historische Innenstadt. Attraktive Einkaufsmöglichkeiten und ein breites Angebot an Fachgeschäften und Boutiquen prägen das Zentrum. Auch Freizeiteinrichtungen wie beispielsweise ein Kino, ein Hallen- und Freibad, ein Indoorspielplatz, sowie ein Fitnessstudio, sind direkt vor Ort.

Des Weiteren verfügt Gunzenhausen über ein breit gefächertes Spektrum an Bildungseinrichtungen. Es gibt eine Grund-, Mittel- und Realschule, ein Gymnasium, ein Sonderpädagogisches Förderzentrum, sowie ein Staatliches Berufliches Schulzentrum und eine Fachakademie für



Sozialpädagogik. Ebenso sind mehrere Kindertagesstätten vorhanden. Zudem haben Sie einen direkten Anschluss an Bundesstraßen 13 und 466. Zusätzlich können auch öffentliche Verkehrsmittel wie die Bahnstrecken Treuchtlingen–Würzburg, Gunzenhausen–Pleinfeld, oder der öffentliche Personenverkehr genutzt werden. Eine Bushaltestelle liegt um die Ecke. Auch die medizinische Versorgung ist durch mehrere Apotheken, verschiedene Ärzte und einem Krankenhaus gesichert.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % 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. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. 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!

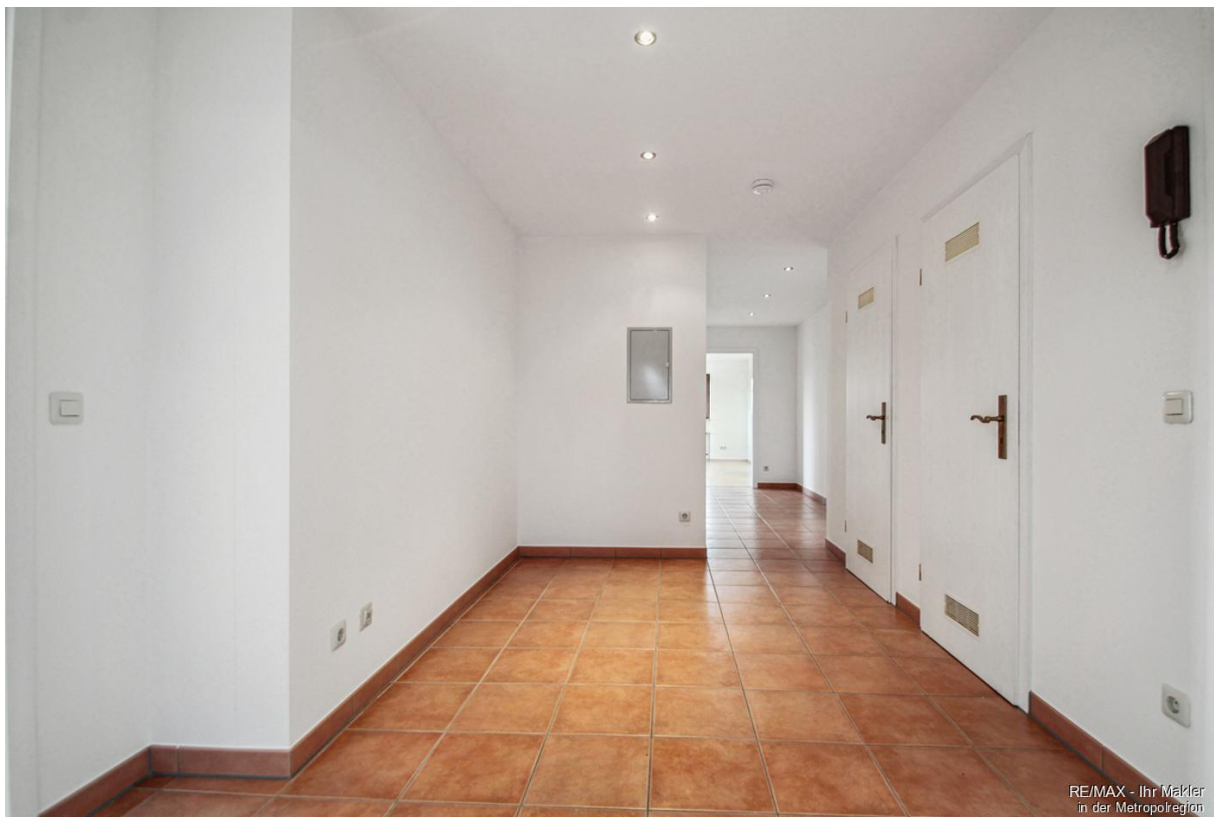
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

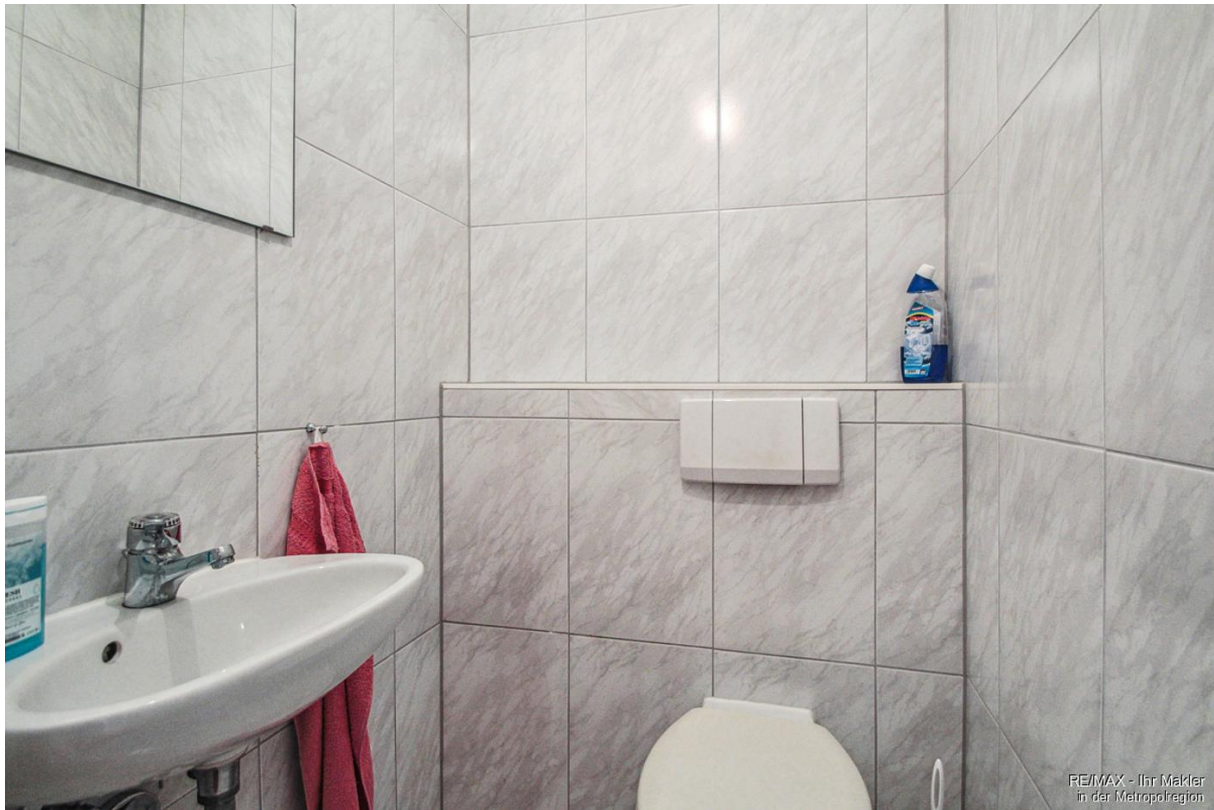














RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien
Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS 10/24

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !**

Tel. 0981 / 977 799-0

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Kanalstr. 8 • 91522 Ansbach
www.remax-ansbach.de



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion