Gunzenhausen

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus

Objektnummer: 26247003



KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 129 m²

Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26247003	Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnfläche	ca. 125 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1956	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

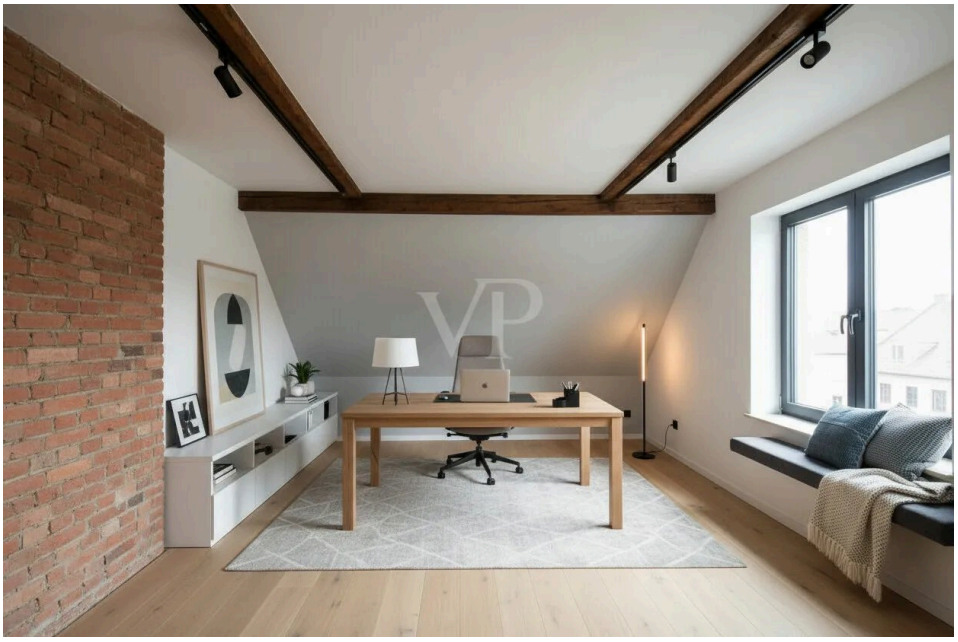
Die Immobilie





Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie

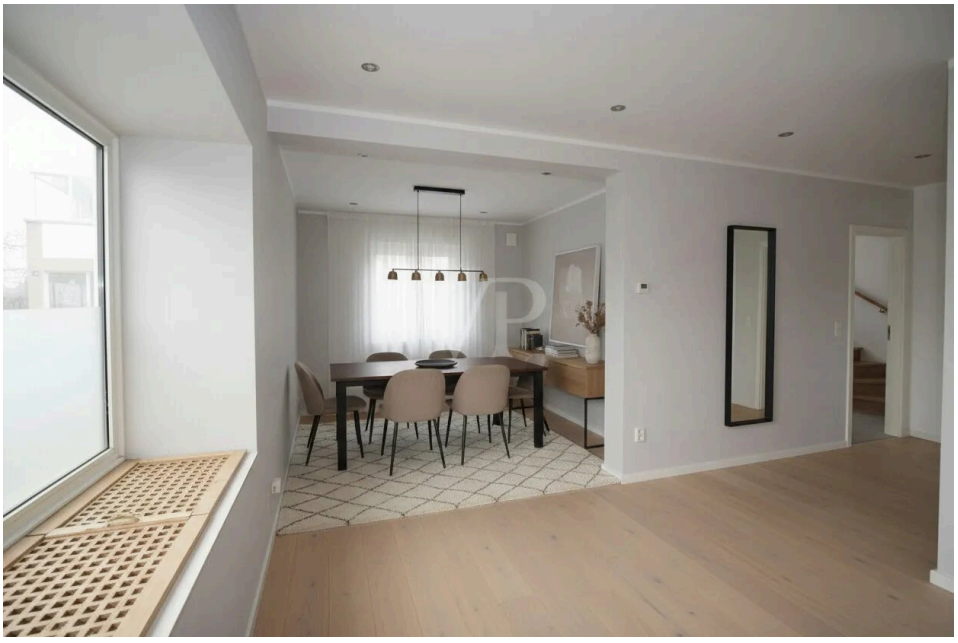




Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

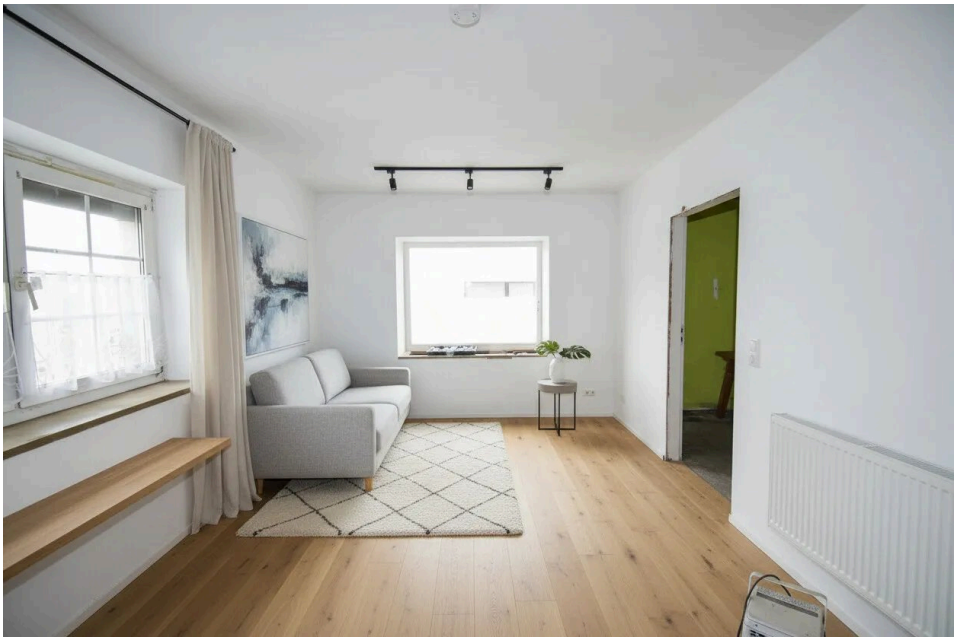
Die Immobilie





Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie

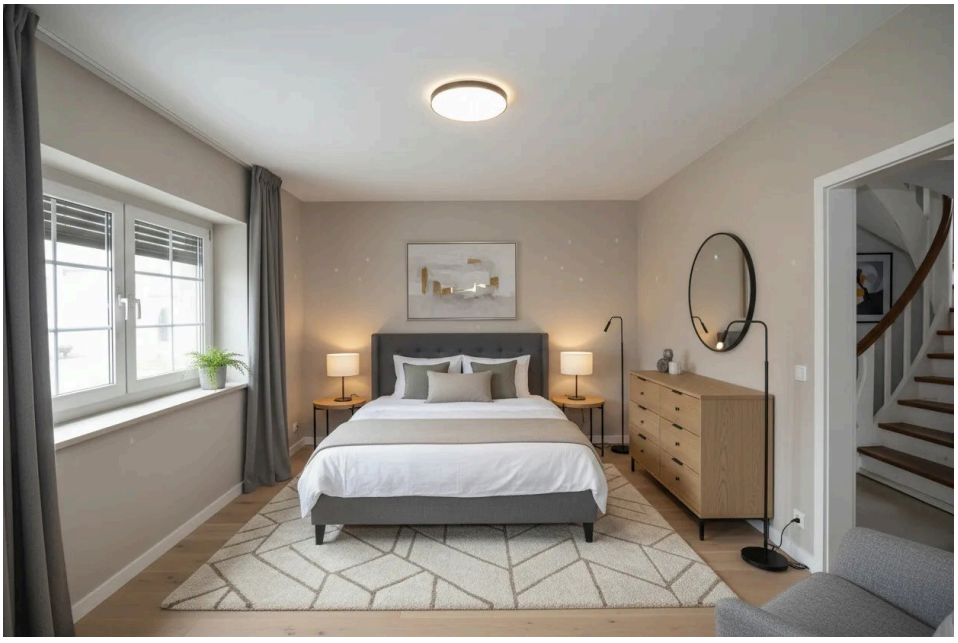




Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie

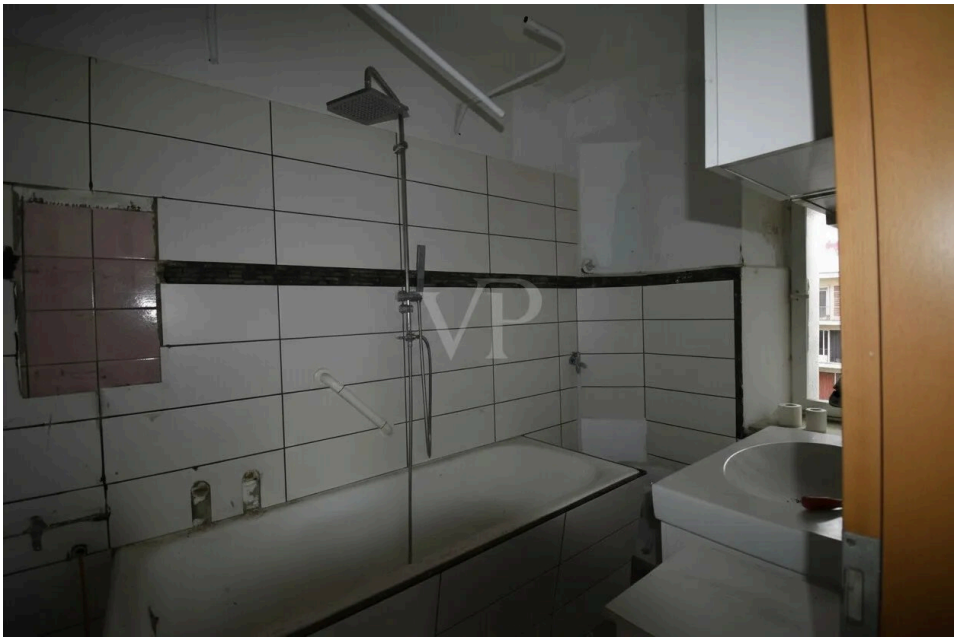




Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

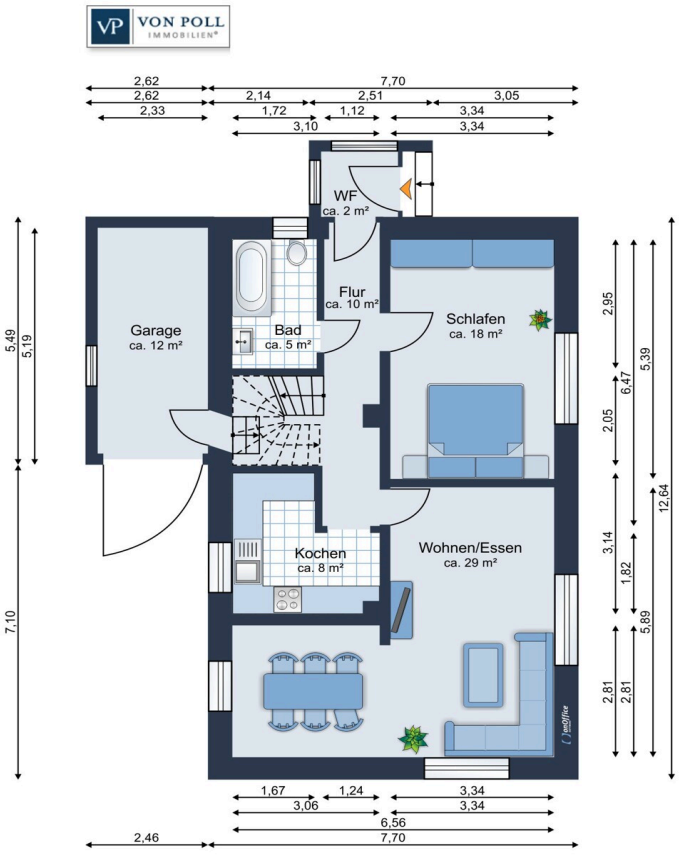
Die Immobilie



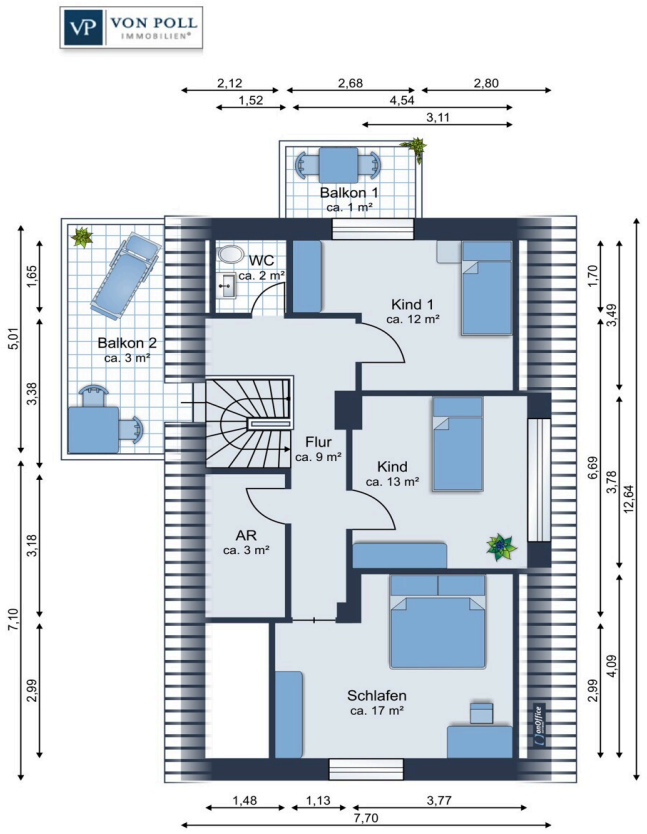


Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 125 m² und befindet sich auf einem ca. 129 m² großen Grundstück. Die Immobilie präsentiert sich mit insgesamt fünf Zimmern, davon vier als Schlafzimmer ausgewiesen, und einem Badezimmer. Durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Platzangebot machen das Haus zu einer interessanten Option für Familien, die nach einem eigenen Zuhause suchen, das sie nach individuellen Vorstellungen gestalten können.
Das Objekt zeigt sich sanierungsbedürftig und ist bereits für eine umfassende Sanierung vorbereitet. Diese Eigenschaft bietet Ihnen die Möglichkeit, die Immobilie mit persönlicher Note zu modernisieren und nach Ihren eigenen Wohnwünschen zu gestalten. Hierbei haben Sie die Freiheit der Gestaltung und können zeitgemäße Elemente nach Bedarf einbringen.
Im Dachgeschoss befindet sich ein WC, das für zusätzlichen Komfort sorgt. Der großzügige und lichtdurchflutete Wohn-Essbereich eröffnet moderne Nutzungsmöglichkeiten und bietet ausreichend Raum für geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden. Die große Fensterfront mit doppelverglasten Kunststofffenstern sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und unterstreicht das helle Ambiente der Räume.
Zwei Balkone erweitern das Raumangebot nach außen und erlauben es Ihnen, schöne Stunden an der frischen Luft zu genießen.
Das Haus wird derzeit ohne Heizung angeboten, allerdings ist ein Gasanschluss vorhanden. Dies erleichtert zukünftige Modernisierungsmaßnahmen und bietet verschiedene Möglichkeiten bei der Auswahl eines passenden Heizsystems. Die Immobilie ist nicht unterkellert.
Für Ihren Fuhrpark stehen eine Garage sowie ein weiterer Stellplatz zur Verfügung, was das Parken direkt am Haus komfortabel gestaltet, und zusätzliche Flexibilität bietet.
Es wird kein Energieausweis benötigt.
Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Möglichkeiten inspirieren, die dieses Gebäude Ihnen bietet. Nutzen Sie die Chance und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume in einem Einfamilienhaus, das Ihnen zahlreiche Gestaltungsspielräume offenlässt. Vereinbaren Sie gerne einen Termin für eine persönliche Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie.
Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von den vielseitigen Möglichkeiten und der attraktiven Lage dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Sanierungsbedürtiges Einfamilienhaus
- Baujahr 1956
- Vorbereitung für Sanierung
- Ca. 125 m² Wohnfläche
- Ca. 129 m² Grundstücksfläche
- 5 Zimmer
- WC im Dachgeschoss
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Großer, heller Wohn-Essbereich
- Nicht unterkellert
- Garage
- 1 Stellplatz
- 2 Balkone
- keine Heizung
- Gasanschluss vorhanden

Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

Alles zum Standort

Gunzenhausen besticht als lebenswerte Mittelstadt mit einer stabilen Infrastruktur die sowohl Sicherheit als auch Zukunftsperspektiven bietet. Die Stadt profitiert von ihrer ausgezeichneten Anbindung an Nürnberg und weitere regionale Wirtschaftszentren, was sie zu einem attraktiven Wohnort für Familien macht, die Wert auf eine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen legen. Mit einem vielfältigen Arbeitsplatzangebot sowie umfassenden Bildungs- und Gesundheitsmöglichkeiten schafft Gunzenhausen ein Umfeld, das Familien langfristig Geborgenheit und Entwicklungschancen bietet.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine familienfreundliche Atmosphäre, die besonders durch die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen besticht. Kindergärten und Schulen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, was den Alltag mit Kindern angenehm und stressfrei gestaltet. So liegen renommierte Einrichtungen wie die Wirtschafts- und Berufsschule sowie verschiedene Grund- und Realschulen nur etwa drei bis neun Minuten zu Fuß entfernt. Die fußläufig erreichbaren Busstationen Zeppelinstraße und Carlo-Loos-Str. ermöglichen zudem eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während der Bahnhof Gunzenhausen in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar ist und weitere Mobilitätsperspektiven eröffnet.

Für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen, bietet Gunzenhausen ein reichhaltiges Freizeitangebot in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Parks und Spielplätze, darunter der idyllische Hindenburgpark, laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein und fördern gemeinschaftliches Miteinander und aktive Erholung. Sportliche Aktivitäten sind durch mehrere Sportanlagen in wenigen Gehminuten erreichbar, während kulturelle und unterhaltsame Einrichtungen wie das Movieworld Gunzenhausen und das Jugendzentrum das Freizeitangebot abrunden. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken, Fachärzte und das Klinikum Altmühlfranken in angenehmer Nähe gewährleistet, was gerade für Familien mit Kindern ein beruhigendes Sicherheitsnetz darstellt.

Abgerundet wird das familienfreundliche Umfeld durch eine vielfältige Auswahl an gastronomischen Einrichtungen, die von gemütlichen Cafés bis hin zu einladenden Restaurants reichen und Raum für gemeinsame Momente schaffen. Die fußläufig erreichbaren Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten sorgen für eine unkomplizierte Versorgung im Alltag.

Für Familien, die in Gunzenhausen ein neues Zuhause suchen, vereint diese Lage alle wesentlichen Aspekte eines behüteten, komfortablen und zukunftsorientierten Lebens

– ein Ort, an dem Kinder sicher aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

Sonstige Angaben

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: 26247003 - 91710 Gunzenhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen
Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7
E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com