Gunzenhausen / Frickenfelden

Helle und gepflegte 4-Zimmer-Wohnung im gepflegten Mehrfamilienhaus

Objektnummer: 26247010



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26247010 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

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

Objektnummer: 26247010 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

Auf einen Blick

Objektnummer	26247010
Wohnfläche	ca. 98 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1954
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26247010 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	111 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.01.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26247010 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

Die Immobilie





Objektnummer: 26247010 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

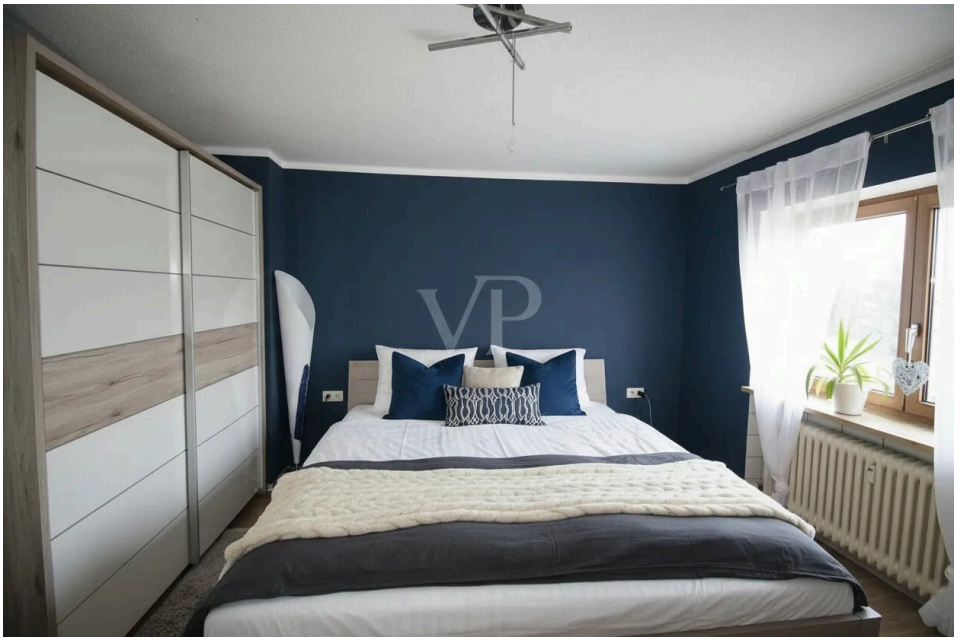
Die Immobilie

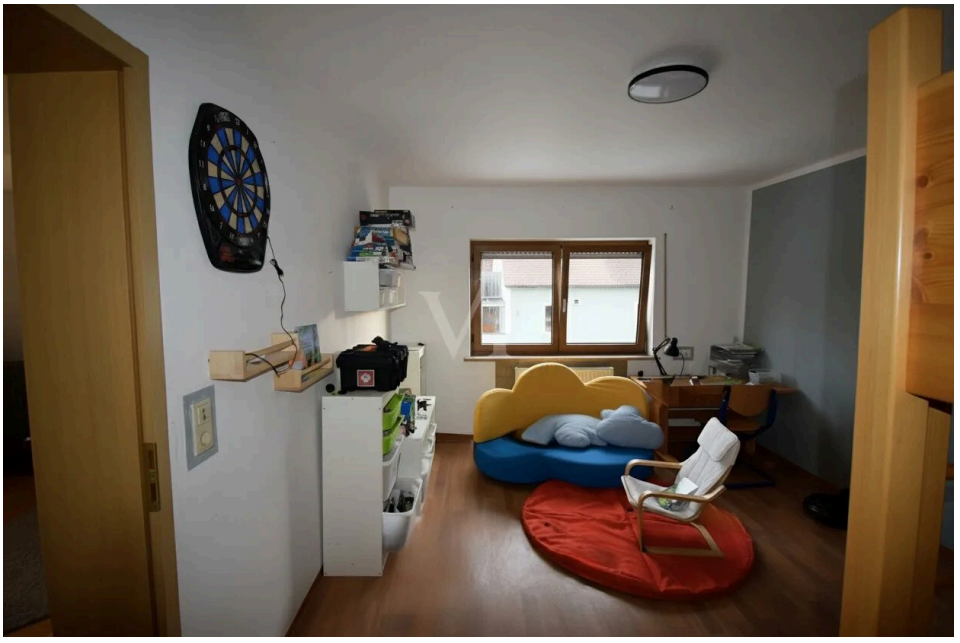




Objektnummer: 26247010 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

Die Immobilie





Objektnummer: 26247010 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

Die Immobilie





Objektnummer: 26247010 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

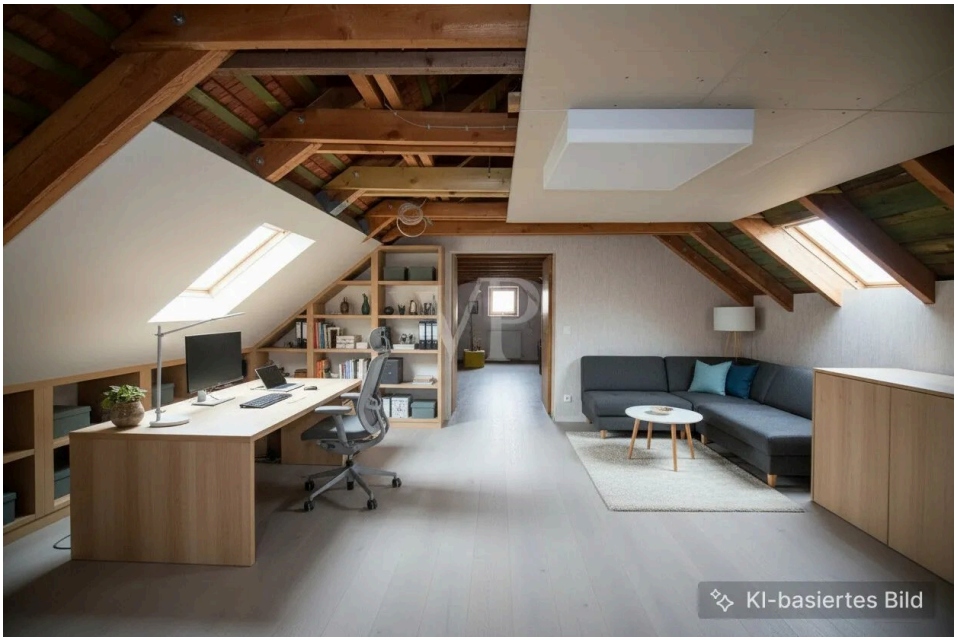
Die Immobilie





Objektnummer: 26247010 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

Die Immobilie





Objektnummer: 26247010 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

Die Immobilie



Objektnummer: 26247010 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

Ein erster Eindruck

Entdecken Sie die wunderschöne, renovierte 4 Zimmerwohnung mit einer großzügigen Fläche von ca. 98 qm, ideal für Familien. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Mehrfamilienhauses.
Das helle, große Wohnzimmer bietet viel Platz. Angrenzend befindet sich ein Schlafzimmer. Zusätzlich stehen Ihnen zwei Kinderzimmer zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können z.B. auch als Arbeitszimmer. Die Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen.
Das innenliegende Bad ist mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet. Ein Abstellraum sorgt für ausreichend Stauraum.
Der Eingangsbereich bietet genügend Platz für eine Essecke und kann individuell genutzt werden.
Die Wohnung wurde 1990 saniert, bei dieser Sanierung wurden doppeltverglaste Kunststofffenster eingebaut. 2020 wurde die Wohnung komplett renoviert. Das Bad wurde 2026 renoviert.
Zu der Wohnung gehört ein großer Dachboden, der bei Bedarf ausgebaut werden kann.
Zwei Stellplätze gehören auch zu der Wohnung. Der Garten kann genutzt werden.
Bitte beachte Sie das die Wohnung zurzeit noch vermietet ist.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

Objektnummer: 26247010 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Küche
- großes Wohnzimmer
- Bad mit Badewanne, Dusche
- großes Schlafzimmer
- großer Balkon
- 2 Stellplatz
- großer Eingangsbereich
- Dachboden

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser gepflegten Immobilie. Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26247010 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

Alles zum Standort

Die Lage von Gunzenhausen mit seinem Ortsteil Frickenfelden zeichnet sich durch eine attraktive Kombination aus naturnaher Umgebung und guter Infrastruktur aus. Eingebettet in das Fränkische Seenland, bietet die Region eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten rund um den nahegelegenen Altmühlsee. Die landschaftlich reizvolle Umgebung lädt zu Aktivitäten wie Radfahren, Wandern und Wassersport ein.
Gunzenhausen selbst verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung sowie einem charmanten historischen Stadtkern. Durch die verkehrsgünstige Anbindung sind auch größere Städte wie Nürnberg oder Ansbach in angemessener Zeit erreichbar. Frickenfelden bietet dabei eine ruhigere, eher dörflich geprägte Wohnlage, die besonders für Familien und Ruhesuchende attraktiv ist, ohne auf die Vorteile der nahegelegenen Stadt verzichten zu müssen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ausgewogene Mischung aus Natur, Erholung und Alltagstauglichkeit.

Objektnummer: 26247010 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

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: 26247010 - 91710 Gunzenhausen / Frickenfelden

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