Gunzenhausen

Stilvolles Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und traumhaftem Garten

Objektnummer: 26247032



KAUFPREIS: 925.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 833 m²

Objektnummer: 26247032 - 91710 Gunzenhausen

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

Objektnummer: 26247032 - 91710 Gunzenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26247032
Wohnfläche	ca. 164 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	925.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26247032 - 91710 Gunzenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	22.10.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	86.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26247032 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247032 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247032 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247032 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247032 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247032 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247032 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247032 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247032 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247032 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247032 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie



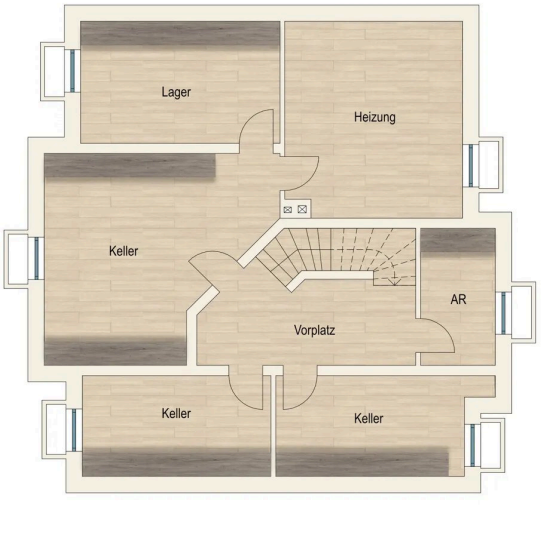






Objektnummer: 26247032 - 91710 Gunzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247032 - 91710 Gunzenhausen

Ein erster Eindruck

Dieses wunderschöne, äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2012 überzeugt mit ca. 164 m² Wohnfläche auf einem großzügigen 833 m² Grundstück. Die charmante Architektur im Landhausstil, lichtdurchflutete Räume und die hochwertige Ausstattung verleihen der Immobilie einen ganz besonderen Charakter.

Bereits der einladende Eingangsbereich mit seiner eleganten, geschwungenen Marmortreppe vermittelt ein stilvolles Wohngefühl. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kachelofen bildet das Herzstück des Hauses. Eine geschmackvolle Einbauküche, komfortable Schlafzimmer unteranderem mit einer Klimaanlage und großzügige Badezimmer runden das harmonische Raumkonzept ab. Zusätzlichen Stauraum bieten der vorhandene Keller mit weiteren Räumlichkeiten sowie das bereits zum Ausbau vorbereitete Dachgeschoss, in dem Rigipsplatten und Leitungen bereits vorhanden sind.

Auch technisch lässt die Immobilie kaum Wünsche offen: Eine moderne Pelletheizung mit Solarthermie, eine Photovoltaikanlage, elektrische Rollläden sowie eine Alarmanlage mit Videoüberwachung des Hofbereichs sorgen für Komfort, Sicherheit und eine zeitgemäße Energieversorgung.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte, weitläufige Garten, der mit gepflegten Grünflächen, einer großzügigen Terrasse und einem überdachten Balkon zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Eine Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Toren ergänzt dieses attraktive Immobilienangebot.

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – die perfekte Kombination aus zeitloser Eleganz, modernem Wohnkomfort und hoher Lebensqualität.

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26247032 - 91710 Gunzenhausen

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Großzügiges Grundstück mit ca. 833 m²
- Ca. 164 m² Wohnfläche
- Baujahr 2012
- Charmante Architektur im Landhausstil mit ziegelgedecktem Satteldach
- Repräsentativer Eingangsbereich mit geschwungener Marmortreppe
- Helle und großzügig gestaltete Wohnräume
- Gemütlicher Kachelofen im Wohnbereich
- Hochwertige Einbauküche im klassischen Stil
- Gepflegte Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Klimaanlage Schlafzimmer
- Solaranlage Wasser
- Balkonkraftwerk
- Elektrisch betriebene Rollläden
- Alarmanlage und Videoüberwachung des Hofbereichs
- Großzügige Terrasse und überdachter Balkon
- Liebevoll angelegter Garten mit gepflegten Grünflächen
- Doppelgarage mit elektrischen Garagentoren
- Ausbaumöglichkeiten Dachgeschoss, Leitungen und Rigipis bereits vorbereitet

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26247032 - 91710 Gunzenhausen

Alles zum Standort

Gunzenhausen besticht als lebenswerte Mittelstadt mit einer stabilen Infrastruktur die sowohl Sicherheit als auch Zukunftsaussichten 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. Es liegt mitten im fränkischen Seeland.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine familienfreundliche Atmosphäre, die besonders durch die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen besticht. Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar, was den Alltag mit Kindern angenehm und stressfrei gestaltet. So liegen renommierte Einrichtungen wie die Wirtschafts- und Berufsschule sowie verschiedene Grund- und Realschulen sind fußläufig erreichbar. Eine unmittelbar vor der Immobilie liegende Bushaltestelle ermöglichen zudem eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während der Bahnhof Gunzenhausen in etwa elf Minuten mit dem Fahrrad 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, 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 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: 26247032 - 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: 26247032 - 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