Gunzenhausen

Wunderschöne Wohnung mit sagenhaftem Fernblick

CODICE OGGETTO: 24247032

PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 112 m^2 • **VANI:** 4

CODICE OGGETTO: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24247032
Superficie netta	ca. 112 m²
DISPONIBILE DAL	09.01.2025
Piano	3
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.07.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	93.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

CODICE OGGETTO: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

Una prima impressione

Wunderschöne Wohnung in ruhiger Wohngegend. Wir bieten Ihnen hier ein Schätzchen an, dass modern und luxeriös sowie gehoben saniert und renoviert wurde und einen gigantischen Fernblick hat.

CODICE OGGETTO: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

Dettagli dei servizi

Die wunderschöne und hochwertig sanierte Etagenwohnung in der Ostvorstadt von Gunzenhausen ist im 3 Stock ohne Aufzug - ein echtes Schnäppchen.
Das helle Wohnzimmer ist geräumig und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende und Gästebewirtung sowie einem sagenhaften Ausblick über Gunzenhausen und den Burgstallwald. Der Wohn - und Essbereich verfügt über mehrere Zugänge auf den großen Balkon.
Die Küche ist modern und vollständig ausgestattet mit hochwertigen Geräten. Das moderne Badezimmer ist ein Ort der Entspannung und Erholung. Es ist elegant gestaltet und verfügt eine Badewanne, Fußbodenheizung, elegante Badmöbel sowie eine bodengleiche Dusche.
Die Schlafzimmer sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Am Hauptschlafzimmer befindet sich ein kleiner Balkon. Die Wohnung ist mit einen hochwertigen Parkettboden ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung wird als Waschraum genutzt. Die Wohnung ist mit einer Zentralheizung (Heizkörpern) ausgestattet im Badezimmer genießen Sie den Luxus einer Fußbodenheizung.
Ihre Fahrzeuge finden auf zwei Stellplätzen vor dem Haus Platz und ein geräumiger Kellerraum dient als zusätzlicher Stauraum.

CODICE OGGETTO: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

Tutto sulla posizione

Gunzenhausen ist eine Stadt im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Der staatlich anerkannte Erholungsort liegt am Altmühlsee. Mit etwa 16.000 Einwohnern ist Gunzenhausen die zweitgrößte, von der Fläche her mit 82,73 Quadratkilometern drittgrößte Gemeinde des Landkreises. Gunzenhausen liegt im Nordwesten des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen in der Region Westmittelfranken, mitten im Fränkischen Seenland und südöstlich des Altmühlsees auf einer Höhe von 416 Metern über NHN, am südöstlichen Rand der Frankenhöhe. Diese bildet nach Nordwesten eine weite Fläche, die sich sanft nach Südosten neigt. Die Gesteine des Untergrunds entstammen der mittleren Keuperzeit (im Wesentlichen Sandsteinkeuper). Südlich und östlich der Umgebung Gunzenhausens erheben sich die Jura-Berge der Fränkischen Alb, z. B. der Hahnenkamm. Durch die Stadt fließt die Alt Mühl. Weitere natürliche Fließgewässer im Gebiet der Stadtgemeinde sind der Wurm Bach und der Hambach. Im Zuge der Entstehung des Fränkischen Seenlands wurde nördlich von Gunzenhausen der Altmühlsee angestaut. Er bekommt sein Wasser über den Altmühlzuleiter und gibt es über die Altmühl und den Altmühlüberleiter ab. Nördlich von Gunzenhausen liegen einige kleinere Weiher. Das Gemeindegebiet von Gunzenhausen ist von Hügeln und Wiesen geprägt. Neben dem Cronheimer Wald liegen im Gebiet der Stadt Ausläufer des Unteren Waldes, des Haundorfer Waldes und des Gräfensteinberger Waldes. Im äußersten Norden liegt das Feuchtgebiet Wiesmet. Zu den Erhebungen gehören der Wurmbacher Berg, der Bühl und der Büchelberg. Im Westen verläuft die Grenze zum Landkreis Ansbach. Teilweise auf Gemeindegebiet liegt das Naturschutzgebiet Vogelfreistätte Flachwasser- und Inselzone im Altmühlsee. Im Süden des Altmühlsees befindet sich die Hirteninsel. In Gunzenhausen wurde der erste Geodätische Referenzpunkt Bayerns zur Ermittlung geographischer Koordinaten aufgestellt.

CODICE OGGETTO: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2028. Endenergiebedarf beträgt 93.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODICE OGGETTO: 24247032 - 91710 Gunzenhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nora Thomas

Luitpoldstraße 24 Weißenburg in Baviera
E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com