



## 91710 Gunzenhausen

# Komplett sanierte Wohnung mit West-Balkon



**229.900 €**

Kaufpreis

**75 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 75 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1972 |
|----------------|------|

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 229.900 €       |
| Hausgeld        | 190 €           |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

### Zustand

|         |         |
|---------|---------|
| Baujahr | 1972    |
| Zustand | teil- / |



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung eignet sich sehr gut für Eigennutzer, maximal für einen 3-Personenhaushalt, die sich ihren eigenen Wohnraum erfüllen möchten. Alternativ steht einer Erwerbung rein zur Kapitalanlage nichts im Wege.

Umfang der 2023 durchgeführten Sanierung und weitere Ausstattungsmerkmale:

- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Gaskombitherme inkl. aller Heizkörper
- teilw. Stromleitungen samt Sicherungskasten
- Badezimmer komplett, ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch mit Bademöbel und WC
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- neuwertige Einbauküche samt Elektrogeräten (im Kaufpreis enthalten)
- einheitlich, hochwertiger Design-Boden in den Wohn- und Schlafräumen, Küche und Flur
- West-Balkon
- Einzelgarage zzgl. 12.500 €

Überzeugen Sie sich selbst von dem attraktiven Angebot bei einem Besichtigungstermin.



## Beschreibung

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 lichtdurchflutete und freundliche Wohnung mit 3 Zimmern befindet sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrparteienhauses. Das Haus selbst hat insgesamt 8 Wohnungen. Im Jahr 2023 wurde die Wohnung bis auf die Innentüren fast komplett saniert.

Ein Hausmeisterdienst kümmert sich um das Haus. Somit können Sie Ihren Feierabend ruhig und entspannt in Ihrer neuen Wohnung, oder auf Ihrem großen und sonnigen Balkon genießen, ohne lästige Hausreinigungsarbeiten oder Schneeräumdienste zu erledigen.

Für Ihr Fahrzeug gibt es eine Einzelgarage, die für zzgl. 12.500 € erworben werden kann. Der Gesamtkaufpreis Wohnung mit Garage beläuft sich auf 242.400 €.

Zur Wohnung gehört selbstverständlich ein eigener Kellerraum. Als Gemeinschaftsräume stehen Ihnen ein Wasch- und Trockenraum, sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Die Wohnung wird über eine Gas-Etagenheizung versorgt.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.10.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1972  
Endenergieverbrauch beträgt 113 kWh/(m<sup>2</sup>\*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

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 Indoorspielfeld, 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 den 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 gleich um die Ecke. Auch die medizinische Versorgung ist durch mehrere Apotheken, verschiedene Ärzte und einem Krankenhaus gewährleistet. Nahegelegene Gemeinden und Kleinstädte sind zum Beispiel Arberg, Dittenheim, Muhr am See, Ornau, und Wassertrüdingen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
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](mailto: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. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. 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 Verlobungstermin. 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









RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



2. Obergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital

**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0151 / 153 202 83**

**RE/MAX Immobilien**  
Sören Ströhlein  
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach  
[remax-stroehlein.de](http://remax-stroehlein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion