



## 91710 Gunzenhausen

Gut instand gehaltenes Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Wintergarten, Doppelgarage und freiem Südblick



**449.900 €**

Kaufpreis

**265 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**703 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	265 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	703 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Badezimmer	2
separate WCs	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1982
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1982
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Öl ✓

Alternativ ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

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.

Insgesamt finden Sie in diesem großzügigen Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung folgendes vor:

- reichlich Platz für Großfamilie im Erd- und Dachgeschoss, auch Mehrgenerationennutzung möglich
- Einliegerwohnung zur Selbstnutzung oder Fremdvermietung (auch als Ferienwohnung möglich), alternativ Büro (Homeoffice), separater Zugang mit Treppenaufgang
- elektrische Rollläden in Einliegerwohnung
- Holzfenster im Haupthaus, mit Isolierverglasung und Kunststofffenster, 2-fach verglast in der Einliegerwohnung
- 3 Garagen und Werkstatt
- Wintergarten mit elektrischer Deckenbeschattung
- Scheitholzheizung als Zentralheizung (Öl-Zentralheizung kann in Betrieb genommen werden), mit 2 Pufferspeicher
- Kachelofen im Esszimmer vom Haupthaus (nach Erneuerung Heizeinsatz Nutzung möglich)
- Brauchwassersolaranlage, 6 m<sup>2</sup>
- voll überdachter Sonnenbalkon im DG vom Haupthaus
- Einbauküchen im Erdgeschoss Haupthaus und in der Einliegerwohnung vorhanden, diese sind nicht im Kaufpreis enthalten

Dieses einladende Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage, Wintergarten und dem unverbaubaren Südblick birgt Potenzial für ein neues Zuhause.



## Beschreibung

Hier erwartet Sie ein gepflegtes großzügiges freistehendes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, leicht am Hang gelegen, mit ebenem Garten. In das Haus können Sie alleine oder mit einer Großfamilie sofort einziehen.

Das 1982 gebaute Haus, welches über die Jahre ausgebaut und erweitert wurde, bietet gemeinsam mit dem im Süden gelegenen Garten, dem 2012 errichteten Wintergarten und den vorhandenem voll überdachten Balkon samt Terrasse sowie der vorhandenen Werkstatt viel Entfaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Nachdem 1992 das DG samt Balkon ausgebaut wurde, folgte 2004 der Neubau einer Doppelgarage mit Werkstatt. 2012 folgte der Ausbau der Einliegerwohnung und im selben Jahr die Erweiterung mittels Anbau des Wintergartens. Die vorhandene Öl-Zentralheizung wurde 2013 stillgelegt und eine Scheitholzheizung eingebaut und die Brauchwassersolaranlage am Dach der Doppelgarage angebracht. 2015 wurden das Bad und WC im EG des Haupthauses komplett modernisiert. Zuvor 2008 erhielt die Küche eine neue Einbauküche, die nicht im Kaufpreis enthalten ist. In der Küche ist eine extra Speise vorhanden.

Die Wohnung im EG bietet idealen Platz für einen Haushalt mit 2-3 Personen. Besonderes Highlight in diesem Geschoss ist der Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit genutzt werden kann. Vom Wohnzimmer aus ist der Garten zugänglich, der auf der Sonnenseite liegt. Die Wohnung im DG eignet sich gut für 3-4 Personen. Hier sind auch in einem Raum schon Küchenanschlüsse vorhanden. Abwechslung bietet der voll überdachte Sonnenbalkon, der von zwei Zimmern zugänglich ist. Stau- und Lagerfläche bietet der Dachboden. Die Einliegerwohnung ist vielseitig nutzbar. Der Keller beinhaltet reichlich Platz. Zwischen Doppelgarage und Haus Holzlager vorhanden.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.08.2033.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1982  
Endenergieverbrauch beträgt 99,7 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Stückholz.  
Die Energieeffizienzklasse ist C

## Lage

Diese Immobilie befindet sich an der Straße liegend in der beschaulichen kleinen Ortschaft Pflaumfeld, einem Gemeindeteil von Gunzenhausen. Das Pfarrdorf liegt zwischen der Altmühl und dem Hahnenkamm, fünfeinhalb Kilometer südlich von Gunzenhausen. Zudem haben Sie einen direkten Anschluss an den Bundesstraßen 13 und 466 sowie an die vielen möglichen Fahrradwege.

Gunzenhausen ist eine etwa 83 Quadratkilometer große Stadt im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Die Stadt mit 17.000 Einwohnern bietet 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 Indoorspielplatz, 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. Zusätzlich können auch öffentliche Verkehrsmittel wie die Bahnstrecke genutzt werden. Auch die medizinische Versorgung ist durch mehrere Apotheken, verschiedene Ärzte und einem Krankenhaus gewährleistet.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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. LEBENSÄUßERUNG, LEBENSÄUßERUNG. 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.



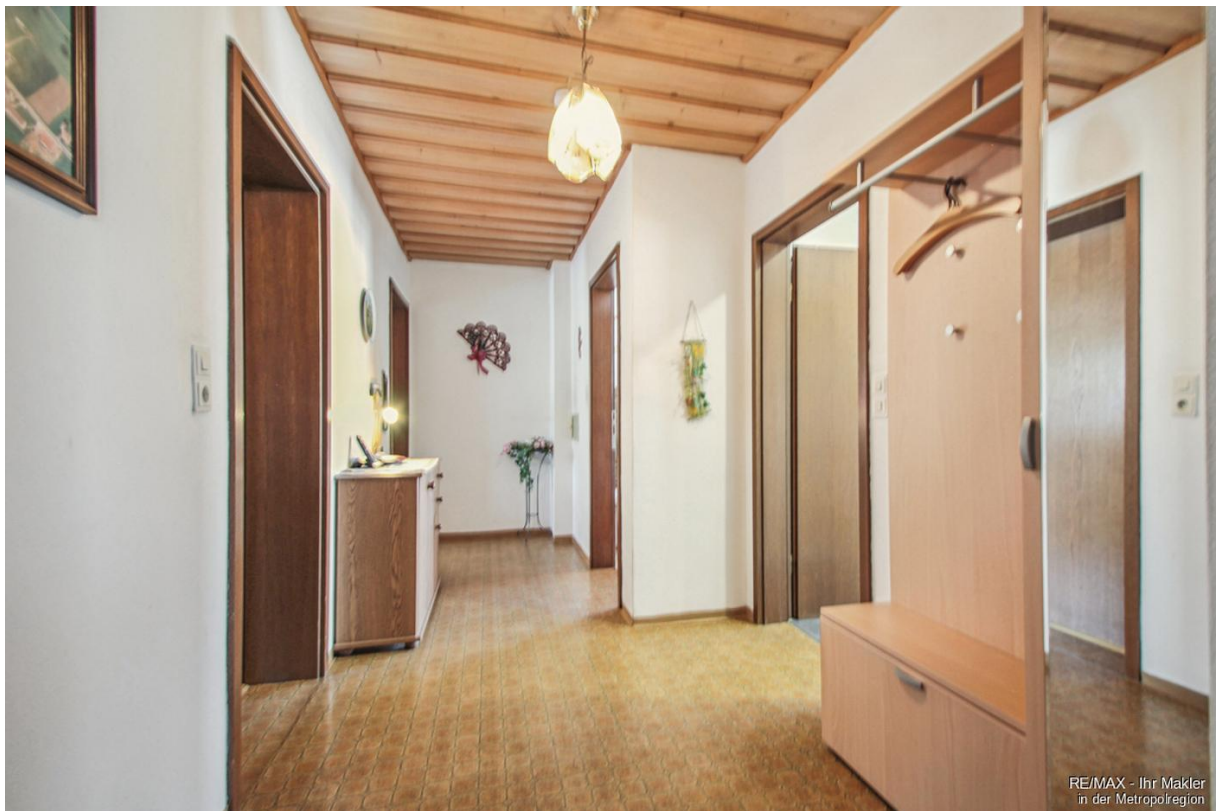






























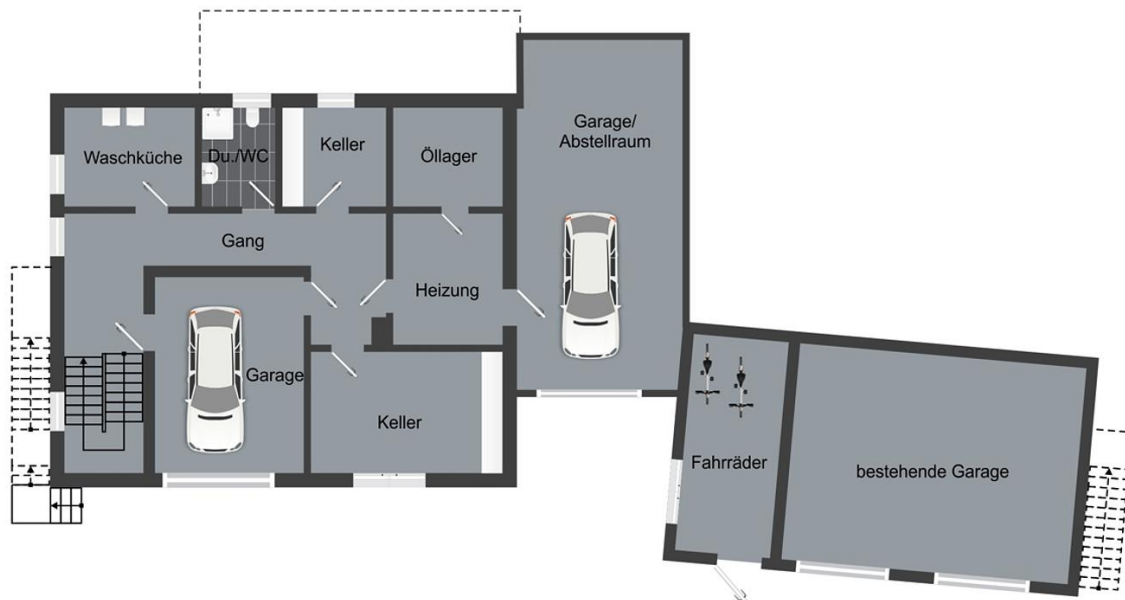
Erdgeschoss



Dachgeschoss



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Kellergeschoss



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