



## 91710 Gunzenhausen

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Wintergarten, Doppelgarage und attraktiven Extras



**395.000 €**

Kaufpreis

**150 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**680 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Schwabach**

Armin Ofen

Tel.: 09122 / 79 02 137

[armin.ofen@remax.de](mailto:armin.ofen@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	680 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1953
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1953
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus bietet eine durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung, die sowohl klassischen Charme als auch zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten vereint. Es eignet sich ideal für Familien und Mehrgenerationenhaushalte, die viel Platz und Flexibilität suchen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges und helles Wohnzimmer, das mit Parkettboden ausgelegt ist und eine behagliche Atmosphäre schafft. Der angrenzende Wintergarten sorgt für zusätzliches Wohlfühlambiente und bietet direkten Zugang zum Garten über eine Treppe – der perfekte Ort zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Grünen. Im ursprünglichen Teil des Erdgeschosses befinden sich zwei Schlafzimmer, eines davon aktuell als Büro genutzt, sowie eine geräumige Wohnküche, die mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet ist. Das Tageslichtbad mit Eckbadewanne bietet Komfort und Entspannung.

Das Dachgeschoss bietet einen ähnlichen Grundriss und überzeugt mit einem großen, hellen Wohnzimmer, das Zugang zu einem Balkon mit schönem Ausblick bietet. Zwei Schlafzimmer und eine Wohnküche im charismatischen 80er-Jahre-Stil bieten Potenzial für individuelle Umgestaltungen. Das Tageslichtbad mit Badewanne rundet das Angebot ab. Vom Flur der Wohnung im Dachgeschoss, gelangen Sie über eine Zugtreppe den ausgebauten Dachboden, der mit zwei Hobbyräumen und einem Kriechboden zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Untergeschoss befinden sich neben einem kleinen Bad und einer Waschküche ein großzügiger Vorratsraum und eine Werkstatt, die direkten Zugang zum Garten bietet – ideal für Handwerker oder als Hobbyraum. Diese Bereiche bieten großes Potenzial zur Nutzung nach eigenen Bedürfnissen. Die Immobilie wurde im Erdgeschoss kontinuierlich modernisiert und bietet dennoch zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Anpassung. Sie verbindet modernen Komfort mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und ist das ideale Zuhause für Familien, die viel Platz und Extras suchen.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit aussagekräftigen Objektunterlagen und dem 360° Rundgang als Download-Link zugesandt.

Willkommen in diesem charmanten Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1953, ideal für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte! Mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 680 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Platz für individuelle Wohnräume.

Das Haus wurde über die Jahre regelmäßig modernisiert. 1981 erfolgte eine Erweiterung des Gebäudes, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. 1990 wurde das Dach erneuert und mit einer verbesserten Wärmedämmung ausgestattet. 1997 erhielt die Heizungsanlage ein umfassendes Update, und 2000 wurde das Erdgeschoss kernsaniert. In diesem Jahr wurde auch die Fassade erneuert.

2013 wurde ein gemütlicher Freisitz im Garten angelegt, der ideal für entspannte Stunden im Freien ist. 2016 wurde der Gartenzaun erneuert. 2017 erfolgten umfassende Modernisierungen der Fenster und der Dämmung der Außenwände. Zeitgleich entstand aus dem Balkon ein geräumiger Wintergarten. Die Fassade erhielt zuletzt 2020 einen neuen Anstrich.

Das voll unterkellerte Haus bietet eine Waschküche, ein kleines Bad, einen Vorratsraum und eine Werkstatt mit direktem Zugang zum Garten. Der Dachboden ist ausgebaut und verfügt über zwei Hobbyräume sowie einen praktischen Kriechboden.

Der weitläufige Garten bietet viel Platz, einen Wohnwagenstellplatz sowie zusätzliche Abstellräume. Eine Garage aus 2005 ergänzt dieses vielseitige Zuhause.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.06.2033.

Baujahr lt. Energieausweis: 1950/55

Endenergiebedarf beträgt 174,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Die Energieeffizienzklasse ist F

## Lage

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gut angebundenen Wohngegend von Gunzenhausen, die durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besticht.

Der Bahnhof Gunzenhausen ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen in benachbarte Städte und Region. Darüber hinaus sorgt das Busnetz für eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums und umliegender Ortschaften, sodass Sie sowohl ohne Auto mobil sind als auch eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen genießen können.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Discounter sowie lokale Geschäfte, die fußläufig oder mit dem Auto schnell zu erreichen sind. Ein traditioneller Metzger und Bäcker sorgen dafür, dass Sie stets mit frischen, regionalen Produkten versorgt sind.

Für eine umfassende ärztliche Versorgung sorgen mehrere Hausärzte, Fachärzte sowie eine Apotheke, die sich in der näheren Umgebung befinden. Dies garantiert eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit für medizinische Anliegen.

Gunzenhausen bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung. Der idyllische Altmühlsee, ein beliebtes Ziel für Spaziergänge, Radfahren und Wassersport, ist nur eine kurze Fahrt entfernt. Auch zahlreiche Wanderwege und Naturschutzgebiete laden dazu ein, die Schönheit der Natur zu genießen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Für Familien sind zudem Spielplätze und Sporteinrichtungen in der unmittelbaren Umgebung schnell erreichbar.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die Innenstadt von Gunzenhausen als auch benachbarte Städte und Regionen problemlos erreichbar, sodass Sie von dieser Lage aus die perfekte Kombination aus Ruhe, Erreichbarkeit und Freizeitmöglichkeiten genießen können.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.6.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 174.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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)

\*\*\*\*\*

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion













RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion















RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Metropolregion Nürnberg

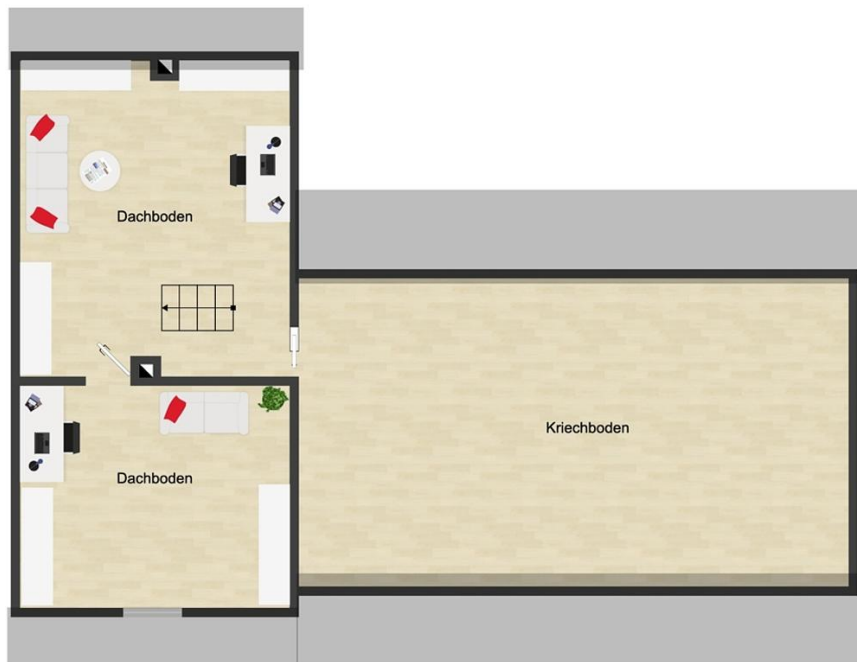




RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





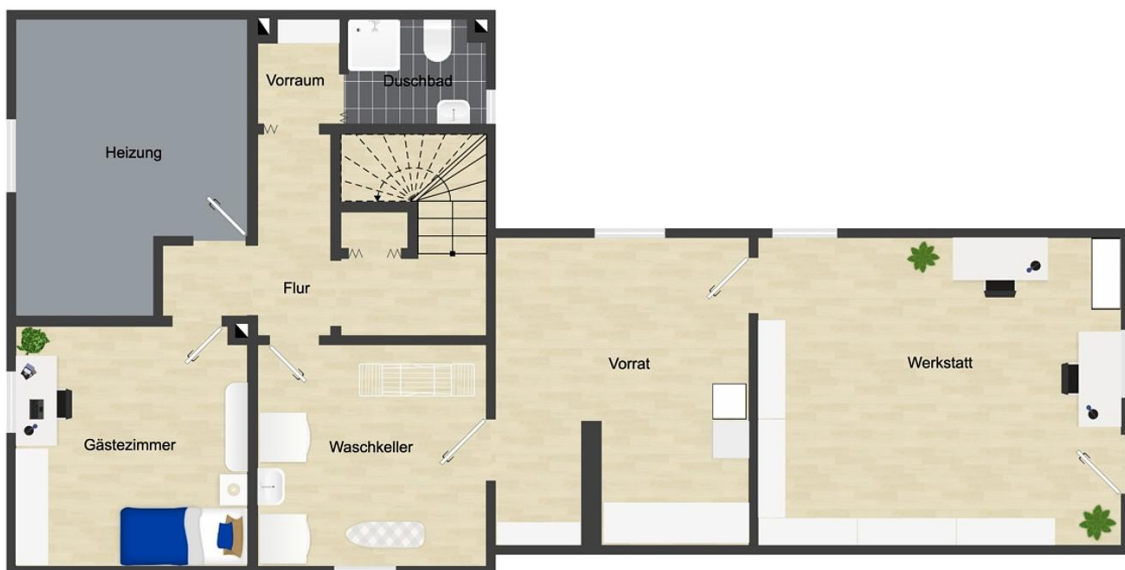
















RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



## **RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nr. 1**

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat ?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 09122 / 80 93 777**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Zöllnertorstr. 2 • 91126 Schwabach  
[www.remax-schwabach.de](http://www.remax-schwabach.de)



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion