



91710 Gunzenhausen

Klassisch charmant mit modernem Wohnkomfort |
Zweifamilienhaus inmitten vom fränkischen Seenland



529.900 €

Kaufpreis

243 m²

Wohnfläche

621 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	243 m ²
Nutzfläche	94 m ²
Grundstücksfläche	621 m ²
Zimmer	6

Zustand

Baujahr	1998
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	529.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1998
----------------	------



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Öl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Ihr Zweifamilienhaus ist wie folgt ausgestattet:

- Tragwerk in Massivbauweise (Außenwände in den Geschossen aus Hochlochziegel 36,5 cm, Trennwände aus Hochlochziegel 24 cm und 11,5 cm), Betondecken
- Holzfenster im EG und OG mit Isolierverglasung sorgen für viel Tageslicht
- zusätzlich Dachflächenfenster im OG
- Böden in Flure und Nassräumen gefliest
- Keller komplett gefliest
- Wintergarten gefliest
- Teppichboden in Wohn- und Schlafbereichen im EG und vereinzelt in den Räumen im OG, Küche mit Laminat
- Öl-Zentralheizung mit Heizkörpern in allen Räumen
- Kaminofen im EG für wohlige Wärme
- Einbauküche mit Elektrogeräte im EG
- Badezimmer im EG mit Dusche, Badewanne, WC und zwei Waschbecken
- Badezimmer im OG mit bodenebene Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- Balkon im OG
- weiterer Raum im OG zum Ausbau für zusätzlichen Stauraum
- ausbaufähiges Dachgeschoss zur Erweiterung der Wohnfläche

Im Außenbereich:

- Gepflegter Gartenbereich mit Terrasse, mehrere Zugänge zum Garten und zur Terrasse
- Garage mit längerer Ausführung



Dieses Zweifamilienhaus ist ideal für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen in ruhiger Lage legen.



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.

Dieses großzügige Zweifamilienhaus bietet eine ideale Kombination aus Komfort und Funktionalität. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller Eingangsbereich. Im Erdgeschoss ist eine geräumige Küche vorhanden, die über viel Arbeitsfläche verfügt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die sich perfekt für gesellige Abende im Freien eignet. Der angrenzende Garten hat ausreichend Platz und sorgt somit für Entfaltung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und durch große Fensterfronten lichtdurchflutet. Zudem ist ein separater Essbereich integriert, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Auf dieser Etage befinden sich weitere Zimmer, die unterschiedlich genutzt werden können und mit dem Tageslichtbad ein komfortables Wohnen auf einer Ebene ermöglichen.

Im 2024 ausgebauten Obergeschoss befinden sich weitere Zimmer und ein großes Bad. Die Wohnung auf dieser Etage ist aktuell solide vermietet. Zusätzlich bietet das Dachgeschoss Ausbaupotenzial und der Keller verfügt über Lagermöglichkeiten.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.11.2032.
Baujahr lt. Energieausweis: 1998
Endenergieverbrauch beträgt 84,7 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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

Diese Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung von Streudorf, einem Ortsteil von Gunzenhausen. 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. In unmittelbarer Nähe des Hauses befindet sich ein einladender Spielplatz, der nur wenige Gehminuten entfernt ist und ideale Möglichkeiten für Kinder bietet, sich auszutoben und neue Freundschaften zu schließen.

Für kulinarische Genüsse sorgt das Restaurant Frankenhof, das ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar ist. Hier können Sie regionale Spezialitäten genießen und entspannte Abende verbringen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle Streudorf gewährleistet, die sich in fußläufiger Entfernung befindet. So sind Sie flexibel und schnell in der Innenstadt oder anderen Stadtteilen.

Für längere Reisen ist der nächste Flughafen, der Flughafen Nürnberg, in etwa einer Stunde mit dem Auto erreichbar. Die Autobahn ist ebenfalls gut zu erreichen, was Ihnen eine bequeme Anbindung an



das überregionale Straßennetz bietet. Diese Lage bietet eine harmonische Balance zwischen ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit von wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten.

In Gunzenhausen haben Sie Einkaufsmöglichkeiten und ein breites Angebot an Fachgeschäften und Boutiquen, welches das Zentrum prägt. Auch Freizeiteinrichtungen wie beispielsweise ein Kino, ein Hallen- und Freibad, ein Indoorspielplatz, sowie ein Fitnessstudio, sind direkt vor Ort.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.11.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 84.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
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

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. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe 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 Verliebungstermin. 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



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



REMAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



PEMAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion







REMAX - 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







REMAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



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. 0171 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion