

Exposé

Wohnung in Gunzenhausen

**Premium-Sanierung | 3 Zi. EG | neue High-End SIEMENS
EBK inkl. | Top-Lage GUN**



Objekt-Nr. OM-230435

Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:
Bastian Zink

Ansbacher Str. 26C
91710 Gunzenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	73,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	130 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.940 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erleben Sie den Komfort eines Neubaus in einem gewachsenen, ruhigen Wohnumfeld. Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss (oberste Etage) wurde 2022 umfassend kernsaniert (Elektrik, Verrohrung, Böden, Decken) und erfüllt höchste ästhetische Ansprüche.

Das absolute Highlight ist die nagelneue Design-Einbauküche (Erstbezug 2026) in grifflosem Weiß mit edlen Eiche-Akzenten, die im Mietpreis bereits inkludiert ist. Ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten (Induktionsfeld, hochgesetzter Backofen, Geschirrspüler), bietet sie den perfekten Rahmen für gehobene Ansprüche.

Die gesamte Wohnung besticht durch eine integrierte LED-Lichtarchitektur (Deckenspots), die für ein exklusives Ambiente sorgt – das Aufhängen eigener Lampen ist nicht mehr erforderlich. Mit ca. 73 qm bietet die Wohnung die ideale Aufteilung für Paare mit Home-Office-Bedarf, anspruchsvolle Singles oder kleine Familien. Ein privater Außenstellplatz direkt am Haus rundet dieses attraktive Angebot ab.

Ausstattung

- ✓ Design-Einbauküche wie für Ihren Einzug exklusiv neu eingebaut (ERSTBEZUG 2026): Hochwertige, grifflose Optik in Weiß/Eiche, ausgestattet mit modernsten Markengeräten (Induktion, Geschirrspüler, XL-Kühl-Gefrierkombi, hochgesetzter Backofen).
- ✓ Exklusives Lichtkonzept: In der gesamten Wohnung sind moderne LED-Deckenspots fest integriert – für ein perfektes Ambiente ohne mühsame Lampenmontage.
- ✓ Premium-Kernsaniierung 2022: Vollständige Erneuerung der Elektrik, Verrohrung, Wände und Böden (hochwertiger, pflegeleichter CV-Design-Belag in Holzoptik).
- ✓ Energetisches Upgrade 2025: Umfassende Dämmung der obersten Geschossdecke für minimale Heizkosten im Winter und exzellenten sommerlichen Wärmeschutz (angenehm kühle Nächte im Hochsommer). Vorbereitet für die Zukunft: Die Wohnung ist energetisch auf modernstem Stand, was Ihnen langfristig niedrige Nebenkosten garantiert.
- ✓ Modernes Tageslichtbad: Badewanne mit integrierter Glas-Duschwand, Waschmaschinenanschluss und eigener Gastherme für individuelle Kostenkontrolle.
- ✓ Outdoor-Loggia im Top-Floor: Balkon mit unverbaubarem Weitblick über Gunzenhausen – genießen Sie die Abendsonne und die Ruhe in der obersten Etage (keine Mieter über Ihnen).
- ✓ Privat-Parkplatz: Befestigter Außenstellplatz direkt am Haus für kurze Wege (optional für 35 € anmietbar).

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Wichtiger Hinweis zu den Heizkosten: Die Kosten für Heizung (Gas) und Strom sind nicht in den Nebenkosten enthalten. Die Wohnung verfügt über eine eigene Gas-Etagenheizung. Sie schließen als Mieter einen eigenen Vertrag mit einem Versorger Ihrer Wahl ab und behalten so die volle Kontrolle über Ihren Verbrauch.

Mietbedingungen:

Wir suchen zuverlässige Mieter in unbefristetem Arbeitsverhältnis, die die hochwertige Ausstattung zu schätzen wissen.

- ✓ Mindestmietdauer: 2 Jahre.
- ✓ Haustiere: Nach individueller Absprache.

✓ Erforderliche Unterlagen nach Besichtigung: Mieterselbstauskunft, Schufa-Auskunft, Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate.

Bitte senden Sie uns eine aussagekräftige Anfrage mit kurzer persönlicher Vorstellung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver, zweiter Reihe zur Ansbacher Straße in Gunzenhausen. Diese Lage kombiniert absolute Ruhe mit exzellenter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten wie Kaufland und Lidl sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Hervorragende Anbindung für Pendler:

✓ Bahnhof Gunzenhausen: Nur ca. 800 m entfernt – ideal für Fachkräfte, die in Nürnberg oder Ansbach arbeiten.

✓ Stadtzentrum: In ca. 5 Minuten mit dem Rad oder 2 Minuten mit dem Auto erreichbar.

✓ Freizeit: Der Altmühlsee liegt quasi vor der Haustür und bietet höchsten Naherholungswert.

Gunzenhausen ist die Mobilitätsdrehscheibe des Seenlands und bietet als stabiler Industriestandort beste Bedingungen für anspruchsvolle Mieter.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

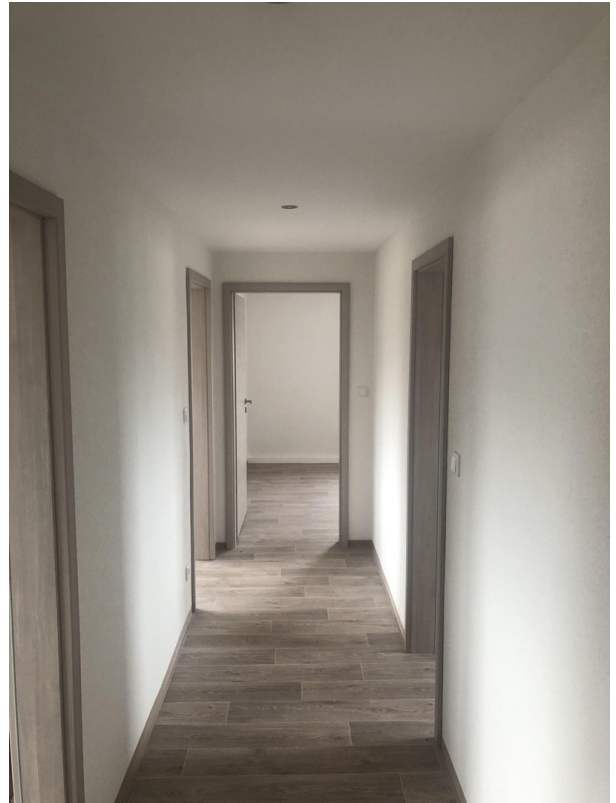
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küchenplan



Exposé - Galerie

