

Exposé

Einfamilienhaus in Gunzenhausen

**Seeblick / KfW 40 / Massivholz aus Tirol / Fränkisches
Seenland**



Objekt-Nr. **OM-429775**

Einfamilienhaus

Verkauf: **889.000 €**

91710 Gunzenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.129,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	158,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	62,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Keine Maklerprovision zahlbar
- KfW-Energieeffizienzhaus 40 (EnEV) mit Blower-Door-Test zur Qualitätssicherung der Gebäudehülle
- Massivholz aus Tirol zur ökologischen Bauweise für allergiefreundliches und gesundes Raumklima
- 3 überdachte Süd-Ost-Terrassen
- 1 Süd-West-Terrasse
- Wohn- und Nutzfläche ca. 220 qm
- unterirdische Regenwasserzisterne für ca. 8000 Liter mit technischer Anlage zur Gartenbewässerung
- innenliegende, wärme gedämmte Garage mit direktem Zugang zum Gartengeschoß über - Zufahrt Süd
- ebenerdiger Zutritt über -Zugang Nord
- kein Sanierungs- und Instandhaltungsrückstau

Ausstattung

- lichtgraue Hochglanzküche mit Kochinsel und Arbeitsplatte aus Granit
- zentraler Sichtkamin -dreiseitig verglast
- Alarmanlage
- Smart Home mit Kameraüberwachungen und Zentralschaltung zu Sicherheitsdienst
- sichere Panikschtaltung für Beleuchtung
- bei Bedarf für automatische Toranlagen sind die Stromkabel auf dem Grundstück bereits erdverlegt.
- innenliegendes Glasfaserkabel für Highspeed-Internet-Anschluß
- Smart Meter zur Optimierung der Energiekosten im 15-Minuten-Takt
- Photovoltaik-Anlage
- großer Stromspeicher mit Stand der Technik 2026
- Wallbox für E-Auto
- Internet-LAN-Anschluß auf allen Etagen
- 3-fach Verglasung
- Fenster aus robustem Lärchenholz
- einbruchhemmende Rollläden aus Aluminium mit Hitze- und Kälteschutz
- sichere Panikschtaltung für alle Rollläden

- Esche-Massivholz-Wendeltreppe vom Gartengeschoß bis zum 2. Obergeschoß
- Tageslichtbad im 1. Obergeschoß
- Tageslichtbad mit finnischer Sauna im 2. Obergeschoß

Sonstiges

Bodenwert Grundstück: 287.895,- €

Sachwert Gebäude mit Außenanlagen: 602.105,- €

Verkaufswert: 889.000,- €

Grundlage: Datenschutzrichtlinie Art. 4-5 DSGVO

Vor der Terminierung zu einem möglichen Besichtigungstermin bitten wir um Nachricht per E-Mail:

- Kontaktdaten der Personen zur Besichtigung -Vorname, Name, Wohnadresse, Festnetz-Telefonnummer.

- Wann möchten Sie umziehen?

- Zu unserer vertraulichen Einschätzung Ihrer tatsächlichen Ernsthaftigkeit ist ein ca. 20 %iger Eigenkapitalnachweis oder vergleichbare Bürgschaft ebenfalls vorab per E-Mail erwünscht.

Bei Absage Ihrerseits, löschen wir die Daten innerhalb von 5 Werktagen mit schriftlicher Bestätigung.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Unvollständige Anfragen werden nicht bearbeitet.

Lage

- freier Blick auf den Altmühlsee ist unverbaubar

- ruhiger Südhang mit altem Baumbestand

- Bodenwert ca. 255,- €/m² für ein vergleichbares Grundstück je nach Angebot / Quelle: Immoportal GmbH

- die Infrastruktur von Gunzenhausen mit den zugehörigen Ortsteilen entspricht einem "städtischen Mittelzentrum"

- 200 moderne Arbeitsplätze im Neubau -Bayerisches Landesamts für Schule- ab Anfang 2027

- Brombachsee in ca. 14 Minuten erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Blick von überdachter Terrasse

Exposé - Galerie



Hochglanz-Küche mit Kochinsel



Südhang-Grundstück

Exposé - Galerie



finnische Sauna



dreiseitiger Sichtkamin

Exposé - Galerie



2. OG mit Sichtdachstuhl



Fenster aus Lärchenholz

Exposé - Galerie



2. OG mit Sichtdachstuhl



PV-Stromspeicher für PV-Anlage

Exposé - Galerie



Smart Meter -Energiemanagement



Glasfaserkabel für Highspeed

Exposé - Galerie



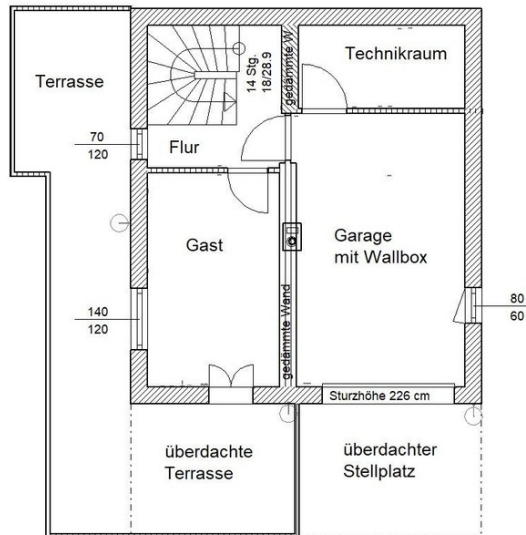
Garage mit Wallbox für E-Auto



200 neue Arbeitsplätze

Exposé - Grundrisse

**Gartengeschoss
leichter Südhang**



Plan vom Gartengeschoss

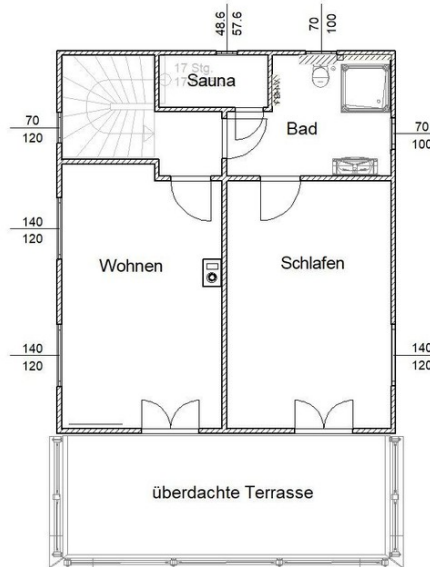
**1. Obergeschoss
mit ebenerdigen
separaten Zugang**



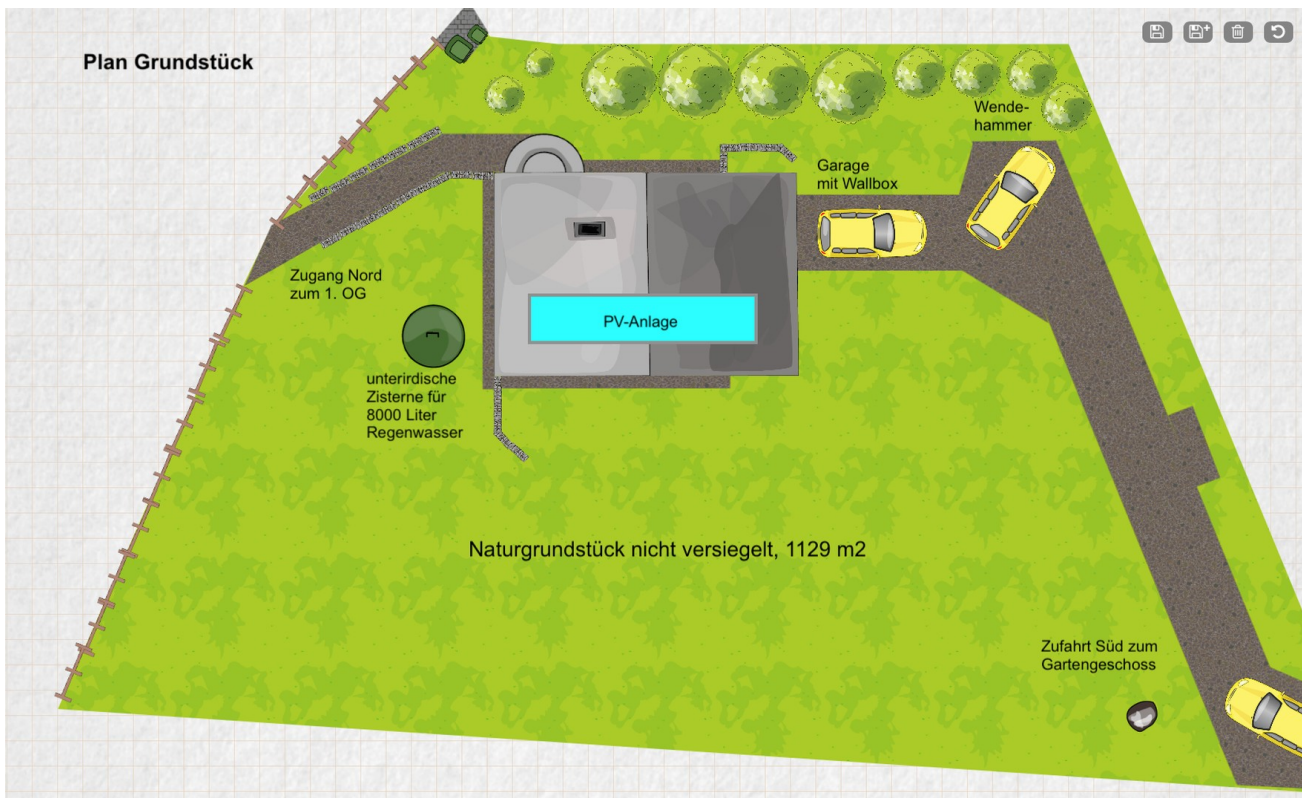
Plan vom 1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

2. Obergeschoss
mit Sichtdachstuhl
Raumhöhe ca. 5 m



Plan vom 2. Obergeschoss



Plan vom Grundstück