

Exposé

Wohnung in Gunzenhausen

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Zentrale Lage mit Schulen, Einkauf und Freizeit am See



Objekt-Nr. OM-277105

Wohnung

Vermietung: **640 € + NK**

Ansprechpartner:
Bastian Zink
Telefon: 0171 5111126

Ansbacher Str. 26C
91710 Gunzenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	73,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Garagen	2
Mietsicherheit	1.920 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Art der Immobilie:

Hierbei handelt es sich um eine charmante 3-Zimmer-Wohnung, ideal für Familien oder Paare.

Größe und Aufteilung:

Mit einer Gesamtwohnfläche von 73 qm bietet diese Wohnung ausreichend Platz und eine angenehme Raumaufteilung. Sie verfügt über zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche und ein Bad mit Badewanne. Ein zusätzlicher Abstellraum im Keller bietet weiteren Stauraum.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Die Wohnräume sind mit Parkettboden ausgelegt, während das Badezimmer mit Fliesen ausgestattet ist. Eine bereits vorhandene Einbauküche kann bei Bedarf vom Vermieter übernommen werden. Für gemütliche Winterabende sorgt ein Kaminofen im Wohnzimmer. Die sanitären Einrichtungen sind modern und von guter Qualität.

Außenbereich:

Die Wohnung verfügt über einen Balkon, der sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet.

Gebäude und Technik:

Das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, wurde 1959 erbaut. Für eine angenehme Wärme sorgt eine Gastherme in der Wohnung.

Sonstige Informationen:

Zur Wohnung gehört mindestens eine Garage. Diese Garage ist für je 60 EUR pro Monat anzumieten.

Kosten:

Die Kaltmiete beträgt 640 EUR, hinzu kommen Nebenkosten in Höhe von 120 EUR und der Garagenstellplatz bzw. Stellplätze.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Verfügbarkeit und Bedingungen:

Die Wohnung steht ab dem 01.04.2025 zur Verfügung. Haustiere sind nach Rücksprache erlaubt. Es wird eine Mindestmietdauer von einem Jahr vorausgesetzt.

Lage

Die Wohnung in der Ansbacher Str. 26C überzeugt nicht nur durch ihre gute Ausstattung, sondern insbesondere durch ihre exzellente Lage. Der Bahnhof Gunzenhausen ist nur 350 Meter entfernt und somit bequem zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar, was Pendler und Reiseliebhaber gleichermaßen schätzen werden.

Direkt gegenüber der Wohnung liegen zwei große Supermärkte – Lidl und Kaufland – die den täglichen Einkauf zum Kinderspiel machen. Für frische Brötchen am Morgen sorgt zudem eine Bäckerei in unmittelbarer Nähe.

Familien profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen. Eine Grundschule befindet sich in nur 700 Metern Entfernung, was einem fußläufigen Weg von rund 11 Minuten entspricht. Auch weiterführende Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden und schnell erreichbar.

Natur- und Sportliebhaber werden die Nähe zum Altmühlsee zu schätzen wissen. Mit einer Entfernung von 1,7 km bietet er nicht nur Erholung und eine wunderschöne Landschaft, sondern auch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Ob Tretbootfahren, Joggen am Ufer oder andere sportliche Aktivitäten – der Altmühlsee bietet für jeden etwas.

Die gesundheitliche Versorgung ist durch das nahegelegene Ärztehaus und Krankenhaus optimal gewährleistet, was insbesondere im Notfall von großem Vorteil ist.

Insgesamt bietet die Lage der Wohnung in der Ansbacher Str. 26C eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen.

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

