

# Exposé

## Wohnung in Gunzenhausen

### Top-sanierte 2-Zimmer-Dachwohnung mit Balkon & Tiefgarage - Ideal für Berufstätige in Gunzenhausen



Objekt-Nr. OM-306712

#### Wohnung

Vermietung: **630 € + NK**

Ansprechpartner:  
BZ Immo GmbH  
Mobil: 0171 5111126

Markgrafenstr. 18  
91710 Gunzenhausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	120 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	1.890 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Art der Immobilie:

Hierbei handelt es sich um eine charmante 2-Zimmer-Wohnung, ideal für Paare oder Singles.

Die Wohnung wurde im Jahr 2024 mit einer neuen Heizung und einem komplett neuem Bad inkl. Fußbodenheizung ausgestattet.

Größe und Aufteilung:

Mit einer Gesamtwohnfläche von 65 qm bietet diese Wohnung ausreichend Platz und eine angenehme Raumaufteilung. Sie verfügt über ein Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche und ein Bad mit Badewanne/Dusche. Ein zusätzlicher Abstellraum im Keller bietet weiteren Stauraum.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Die Wohnräume sind mit Fliesen oder CV-Belag ausgelegt, der besonders warm und angenehm für die Füße ist. Das Badezimmer ist mit Fliesen ausgestattet. 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 1991 erbaut. Für eine angenehme Wärme sorgt eine Gastherme in der Wohnung.

Sonstige Informationen:

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Stellplatz. Dieser Stellplatz ist für 60 EUR pro Monat anzumieten.

## Ausstattung

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Im neu gestalteten Badezimmer finden Sie edle Fliesen und eine Fußbodenheizung, die höchsten Komfort bietet – perfekt für die kalten Monate. Der stilvolle und pflegeleichte Bodenbelag im Wohnbereich sorgt für eine moderne und einladende Atmosphäre. Der sonnige Balkon ist ideal, um den Feierabend zu genießen und den Blick ins Grüne schweifen zu lassen. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, während ein Tiefgaragenstellplatz optional gemietet werden kann, um Ihnen den Komfort eines sicheren Stellplatzes zu bieten.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Hochwertige Sanitärausstattung (Dusch- und Wannenbad)
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Optionaler Tiefgaragenstellplatz
- Abstellraum im Keller

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Diese Wohnung ist ideal für berufstätige Einzelpersonen oder Paare, die Wert auf eine gepflegte, ruhige Wohnumgebung legen. Die Hausgemeinschaft ist rücksichtsvoll und

angenehm, und der professionelle Putz- und Winterdienst sorgt für Sauberkeit und Ordnung. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum bietet zusätzlichen Komfort. Ein festes Arbeitsverhältnis und gesicherte Einkommensverhältnisse sind erforderlich. Bitte halten Sie Nachweise über Ihre berufliche Tätigkeit bereit.

Wichtiger Hinweis: Diese Wohnung ist ausschließlich für Mieter vorgesehen, die die Miete eigenständig und ohne Unterstützung durch staatliche Stellen zahlen können.

Verfügbarkeit und Bedingungen:

Haustiere sind nach Rücksprache erlaubt. Es wird eine Mindestmietdauer von einem Jahr vorausgesetzt.

## Lage

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar: Sie wohnen zentral und dennoch ruhig in der Markgrafenstraße in Gunzenhausen. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Marktplatz und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Apotheken und Restaurants. Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Dank der hervorragenden Infrastruktur und der charmanten Nachbarschaft genießen Sie hier die perfekte Kombination aus städtischem Leben und ruhigem Rückzugsort. Diese Wohnung ist besonders attraktiv für Berufstätige, die kurze Wege und eine hohe Lebensqualität schätzen.

Infrastruktur:

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

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	165,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

