

# NEUBAU Erstbezug: Wohnen in einer von 10 Wohnungen mit Garten/Balkon, Garage in Gunzenhausen

Objekt: 2023291 • Lindleinswasenstraße 56b • 91710 Gunzenhausen



## Daten im Überblick

ImmoNr	2023291
Kaution	3 Nettokaltmieten
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
PLZ	91710
Ort	Gunzenhausen
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2025
wesentlicher Energieträger	Elektro

## Beschreibung

Whg 1 EG (101,656 m<sup>2</sup>) 4-Zi-Wohnung m. Terrasse u. Garten, Garage, E-Bike-Stellplatz  
Whg 2 EG (58,8693 m<sup>2</sup>) 2-Zi-Wohnung m. Terrasse u. Garten, Stellplatz, E-Bike-Stellplatz  
Whg 3 EG (40,1483 m<sup>2</sup>) 2-Zi-Wohnung, Stellplatz

Whg 4 1.OG (96,6799 m<sup>2</sup>) 4-Zi-Wohnung m. Balkon, Garage, E-Bike-Stellplatz  
Whg 5 1.OG (54,6692 m<sup>2</sup>) 2-Zi-Wohnung mit Balkon, Stellplatz, E-Bike-Stellplatz  
Whg 6 1.OG (39,8961 m<sup>2</sup>) 2-Zi-Wohnung, Stellplatz

Whg 7 2.OG (96,6799 m<sup>2</sup>) 4-Zi-Wohnung m. Balkon, Garage, E-Bike-Stellplatz  
Whg 8 2.OG (54,6401 m<sup>2</sup>) 2-Zi-Wohnung mit Balkon, Stellplatz, E-Bike-Stellplatz  
Whg 9 2.OG (39,8961 m<sup>2</sup>) 2-Zi-Wohnung, Stellplatz, E-Bike-Stellplatz

Whg 10 Penthouse (163,8961 m<sup>2</sup>) 5-Zi-Wohnung mit Balkonen, Sonnenterrasse, Garage, Stellplatz, E-Bike-Stellplatz

Ihre neue Residenz in Gunzenhausen! Diese hochmoderne Etagenwohnung verkörpert den idealen Startpunkt für Ihren nächsten Lebensabschnitt. Als erstklassiger Erstbezug vereint diese Immobilie Eleganz mit Funktionalität und erfüllt sämtliche Ansprüche moderner Wohnkultur der Extraklasse. Auf einer Fläche von ca. 39,9 bis 163,9 m<sup>2</sup>, je nach gewählter Wohneinheit, erwarten Sie lichtdurchflutete Zimmer, die sich perfekt für Singles, Paare oder für Familien eignen. Die behaglichen Schlafzimmer bieten Raum zur Entspannung, während das stilvoll gestaltete Badezimmer mit hochwertigen Annehmlichkeiten überzeugt. Genießen Sie entspannende Stunden im Freien auf Ihrer persönlichen Terrasse mit Garten oder, je nach Geschoss, auf Ihrem Balkon – der ideale Ort, um frische Luft zu tanken und die Seele baumeln zu lassen. Praktischerweise sind die Wohnungen mit Kellerräumlichkeiten ausgestattet. Im Keller befindet sich auch ein Stellplatz für Ihre Waschmaschine und somit ist zusätzlicher Komfort und Ordnung gewährleistet.

Der Ertrag der PV-Anlage kommt den Mietern über den Heizkosten zu gute, das hält die Nebenkosten langfristig niedrig. Die Wohnungen sind mit Einbauküchen ausgestattet und alle Garagen / Stellplätze beinhalten Wallboxen.

## Lage

Die angebotenen Etagenwohnungen befinden sich in der charmanten Stadt Gunzenhausen, eingebettet im malerischen fränkischen Seenland, einer der gefragtesten Regionen in Deutschland für Natur- und Wasserfreunde. Diese Region bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten: Ob Wassersportarten, wie Segeln, Schwimmen oder Angeln auf den umliegenden Seen, oder ausgedehnte Wander- und Fahrradtouren durch die idyllische fränkische Landschaft – hier kommt jeder Naturliebhaber auf seine Kosten.

Gunzenhausen selbst ist eine historisch gewachsene Stadt mit einem reichhaltigen kulturellen Angebot und einer einladenden Innenstadt, die mit gemütlichen Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten keine Wünsche offenlässt. Die exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu größeren Städten wie Nürnberg und Ansbach machen diesen Wohnort besonders attraktiv für Pendler und Ruhesuchende gleichermaßen. Diese hervorragende Lage kombiniert mit der Ruhe und Beschaulichkeit des fränkischen Seenlands schafft eine einzigartige Wohnqualität, die Sie nicht verpassen sollten.

## Ausstattung Beschreibung

- Garagen mit Stromanschluss / Außenstellplatz vorhanden
- ALLE Stellplätze / Garagen sind mit Wallboxen ausgestattet
- hochwertige und neue Einbauküchen inkl. Elektrogeräte sind bereits verbaut
- 2-Zimmer-Wohnungen Ceran-Kochfeld
- 4-Zimmer-Wohnungen und Penthouse Induktionskochfeld
- Grifflose Einbauküchen mit Soft-Close, teilweise inkl. integrierter Schrankbeleuchtung und hochwertigen Anti-Fingerprint Oberflächen
- Hochmoderne Zentral- und Fußbodenheizung für optimalen Komfort
- großformatiger Fliesenbelag in der ganzen Wohnung
- Walk-In Duschen
- hochwertige Badeinrichtung mit Regendusche, Handtuchhalter, Toilettenpapierhalter.  
(Penthouse Wohnung Badmöbel Unterputz inklusive)
- Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe zur umweltfreundlichen Beheizung
- Photovoltaik-Anlage, deren Ertrag den Mietern über die Heizung und Warmwasserversorgung zugutekommt
- Entspannen Sie im Freien auf der großzügigen Terrasse mit Garten (EG), Balkonen in den Obergeschossen oder auf dem schönen Freisitz (OG, Penthouse)
- Elektrische Rollos für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre in jeder Wohneinheit
- Bequeme Erreichbarkeit aller Etagen dank des Aufzugs im Haus
- Automatische Belüftungsanlage für ein stets angenehmes Raumklima

- fest zugeordnete E-Bike Fahrradabstellplätze vorhanden mit Lademöglichkeit
- Vollunterkellert mit Waschraum/Trockenraum und Kellerbereiche für jede einzelne Wohnung
- Hausmeisterservice
- zusätzlicher gemeinschaftlicher Fahrradabstellplatz
- gemeinschaftliche Fläche im Außenbereich
- Glasfaservorbereitung
- Videogegensprechanlage mit Türspionen
- Netzwerkanchlussdosen in den Räumen verfügbar
- Der Energieausweis wird aufgrund des Neubaus noch rechtzeitig nachgereicht

## Sonstige Angaben

WE1 EG (101,656 m<sup>2</sup>) 4-Zi-Wohnung m. Terrasse, EBK u. Garten, Garage, E-Bike-Stellplatz

Kaltmiete: 1.250 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlung 235 €, GA 80 €, E-Bike-SP 5 €

WE2 EG (58,8693 m<sup>2</sup>) 2-Zi-Wohnung m. Terrasse, EBK u. Garten, Stellplatz, E-Bike-Stellplatz

Kaltmiete: 750 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlung 135 €, SP 45 €, E-Bike-SP 5 €

WE3 EG (40,1483 m<sup>2</sup>) 2-Zi-Wohnung, EBK, Stellplatz

Kaltmiete: 480 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlung 100 €, SP 45 €

WE4 1.OG (96,6799 m<sup>2</sup>) 4-Zi-Wohnung m. Balkon, EBK, Garage, E-Bike-Stellplatz

Kaltmiete: 1.200 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlung 225 €, GA 80 €, E-Bike-SP 5 €

WE5 1.OG (54,6692 m<sup>2</sup>) 2-Zi-Wohnung mit Balkon, EBK, Stellplatz, E-Bike-Stellplatz

Kaltmiete: 700 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlung 130 €, SP 45 €, E-Bike-SP 5 €

WE6 1.OG (39,8961 m<sup>2</sup>) 2-Zi-Wohnung, EBK, Stellplatz

Kaltmiete: 480 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlung 100 €, SP 45 €

WE7 2.OG (96,6799 m<sup>2</sup>) 4-Zi-Wohnung m. Balkon, EBK, Garage, E-Bike-Stellplatz

Kaltmiete: 1.200 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlung 225 €, GA 80 €, E-Bike-SP 5 €

WE8 2.OG (54,6401 m<sup>2</sup>) 2-Zi-Wohnung mit Balkon, EBK, Stellplatz, E-Bike-Stellplatz

Kaltmiete: 700 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlung 130 €, SP 45 €, E-Bike-SP 5 €

WE9 2.OG (39,8961 m<sup>2</sup>) 2-Zi-Wohnung, EBK, Stellplatz, E-Bike-Stellplatz

Kaltmiete: 480 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlung 100 €, SP 45 €, E-Bike-SP 5 €

WE10 Penthouse (163,8961 m<sup>2</sup>) 5-Zi-Wohnung mit Balkonen, Sonnenterrasse, EBK, Garage, Stellplatz, E-Bike-Abstellplatz

Kaltmiete: auf Anfrage zzgl. Nebenkostenvorauszahlung 370 €, SP 45 €, GA 80 €, E-Bike-SP 5 €

Wohnungen Einbauküchen inklusive. Garagen/Stellpl. Wallboxen inklusive.

In den Betriebskosten enthalten: Gebäudevers., Hausmeister/Winterdienst/Hausreinigung, Grundsteuer, Müll, Heizung, Straßenreinigung, Warmwasser-/Kaltwasser und Aufzug.

Ein Bezug ist ab 01.08 möglich.

Wir bitten Sie uns vorab die ausgefüllte Mieterselbstauskunft inkl. der letzten 3 Gehaltsnachweise zuzusenden. Dann kann ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

## Bildergalerie



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



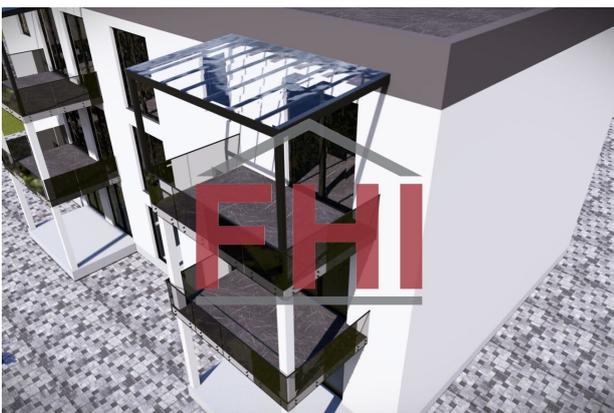
Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Penthouse Dachterrasse



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



IAußenansicht



Außenansicht



Einbauküche Whg 1, 4, 7



Einbauküche Whg 2, 5, 8

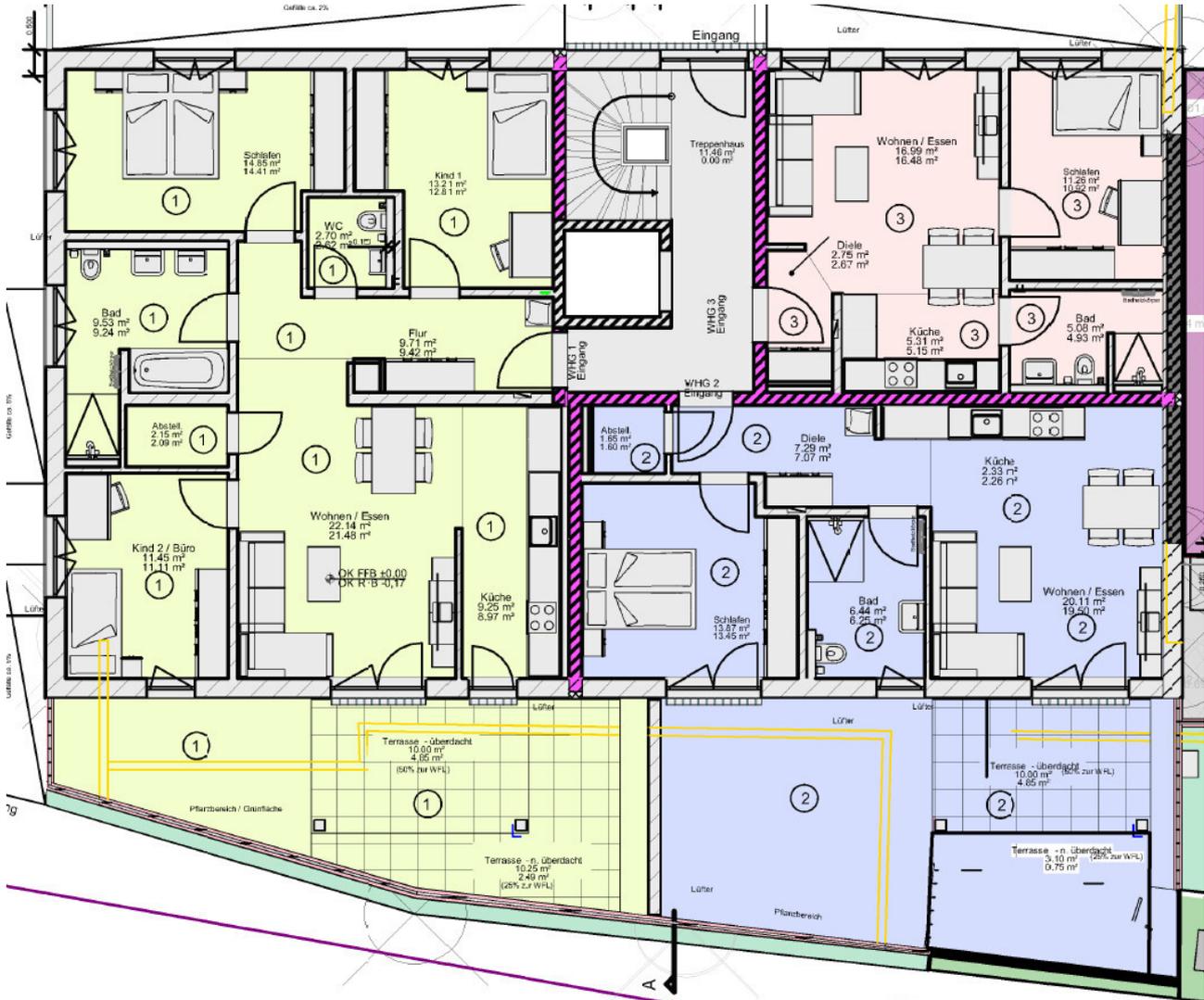


Einbauküche Whg 3, 6, 9

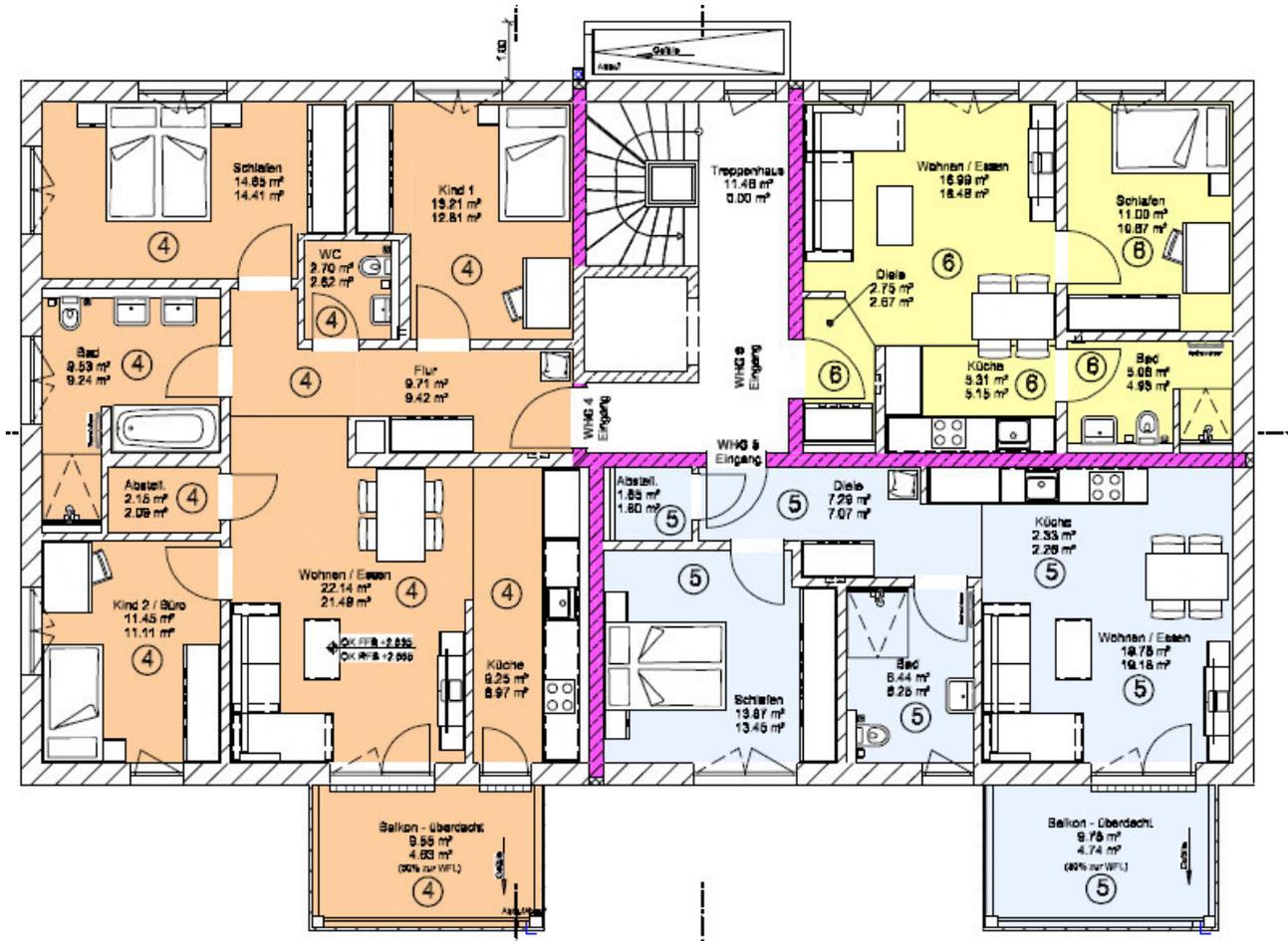


Einbauküche Penthouse Whg 10 m. Kochinsel

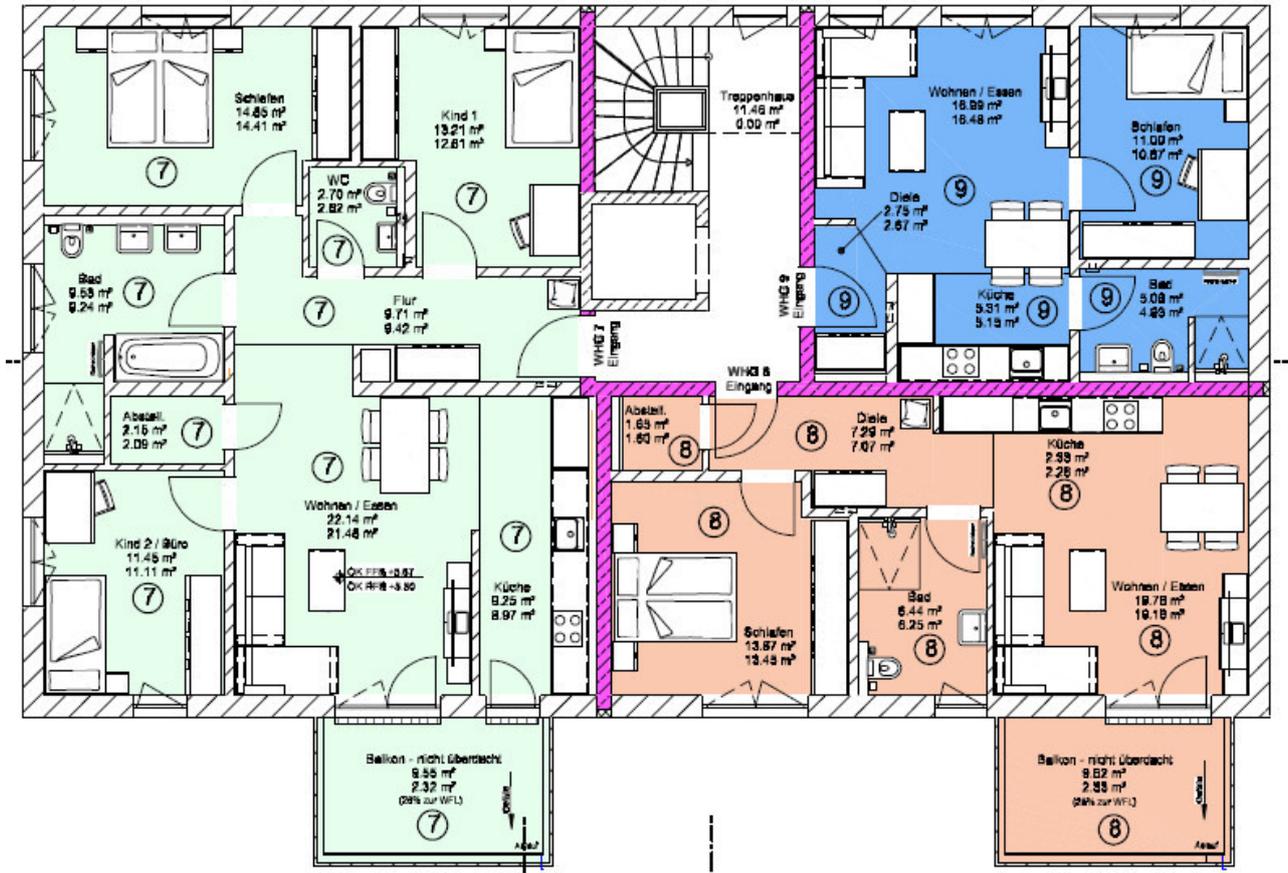
## Grundriss



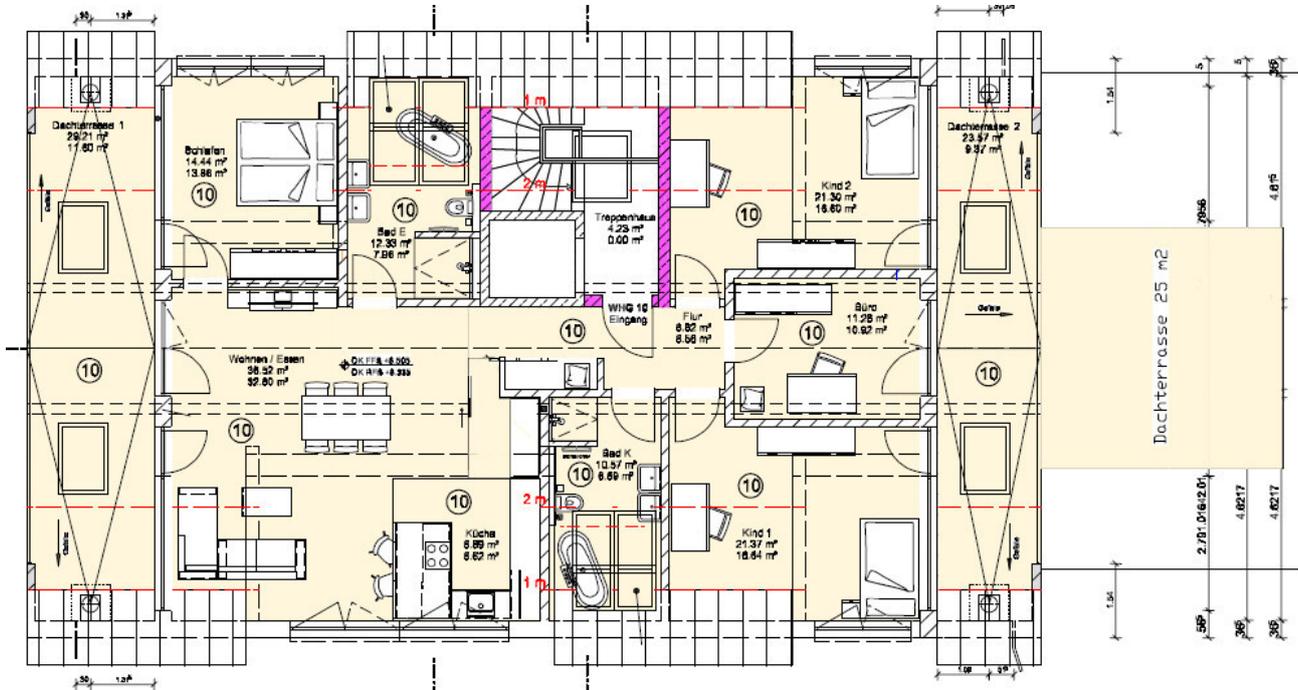
Grundriss EG



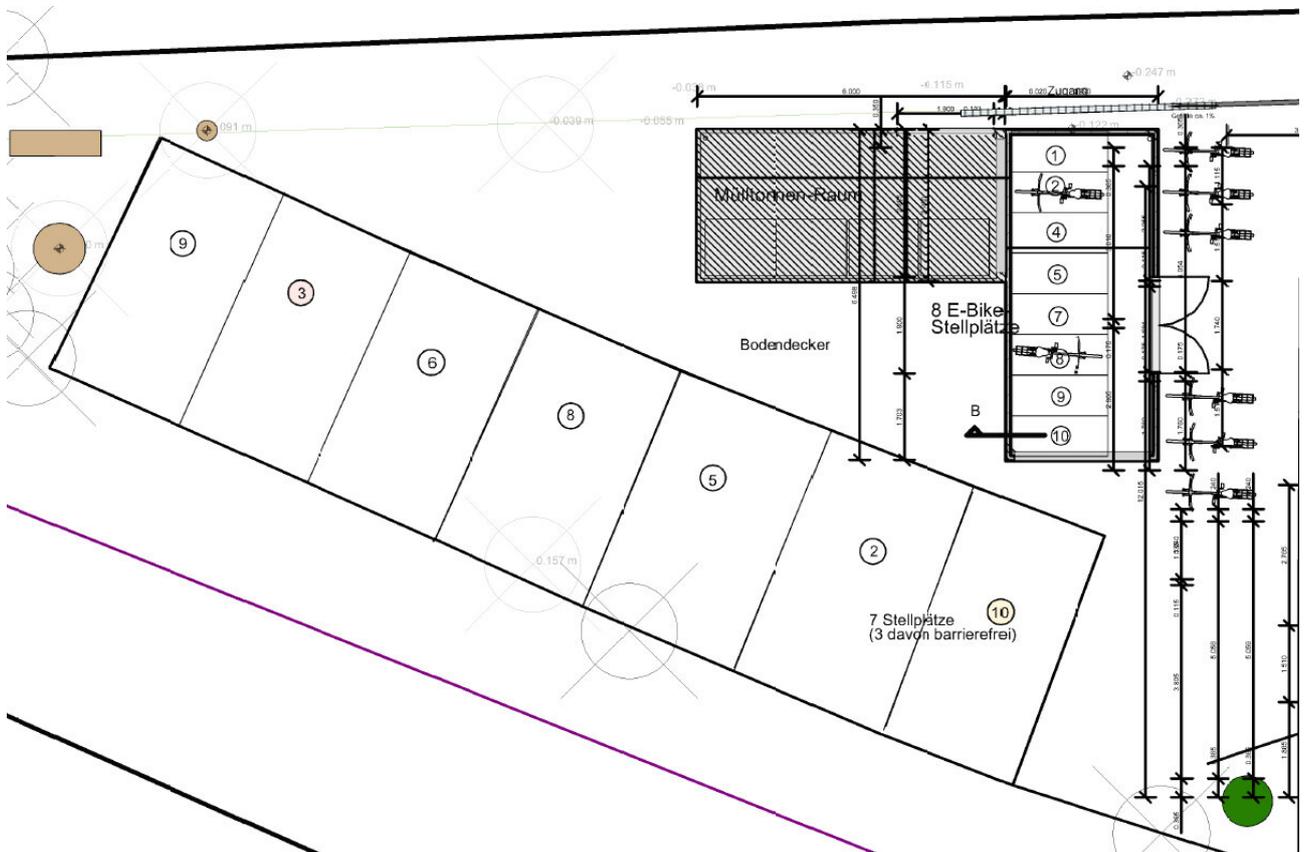
Grundriss 1.0G



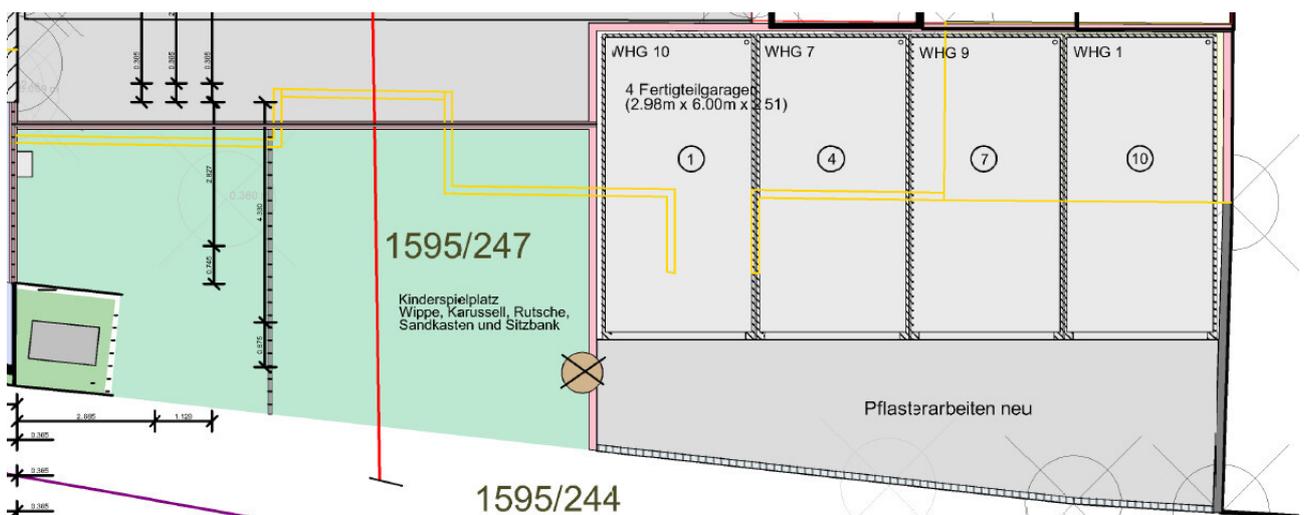
Grundriss 2.OG



Grundriss Penthouse Whg 10

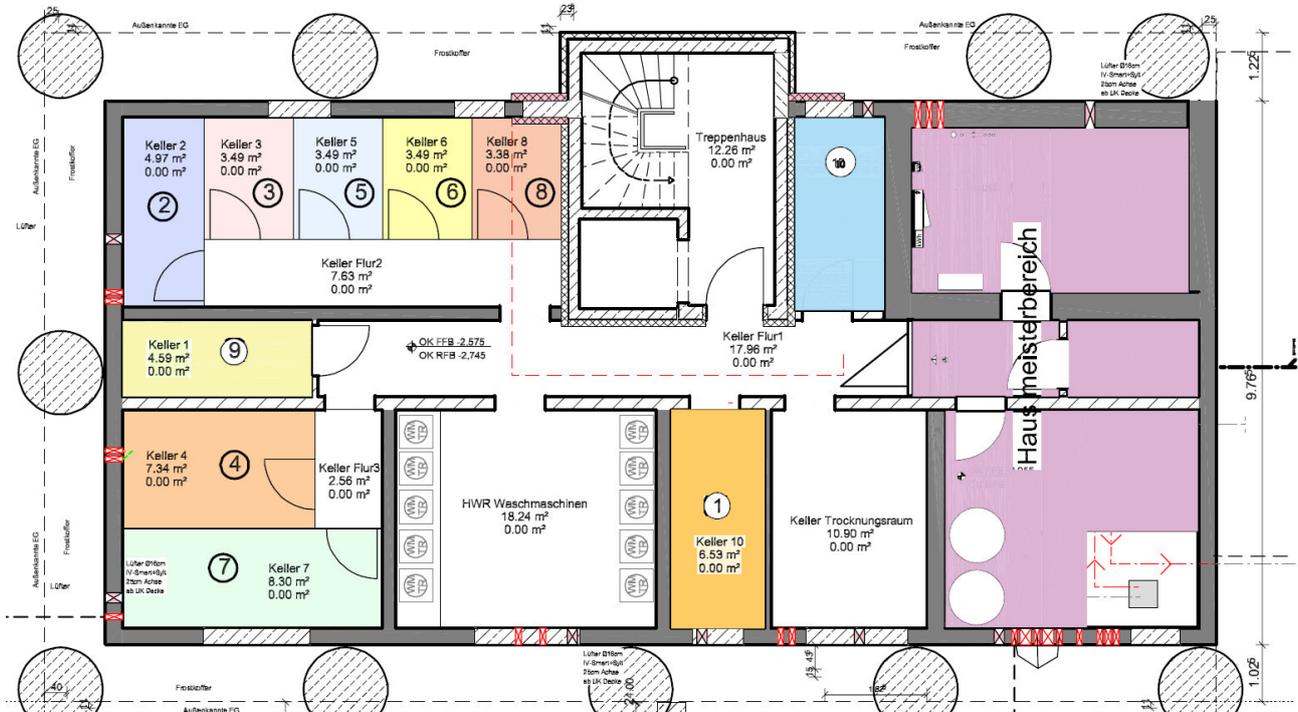


E-Bike-Stellplätze & KFZ-Stellplätze



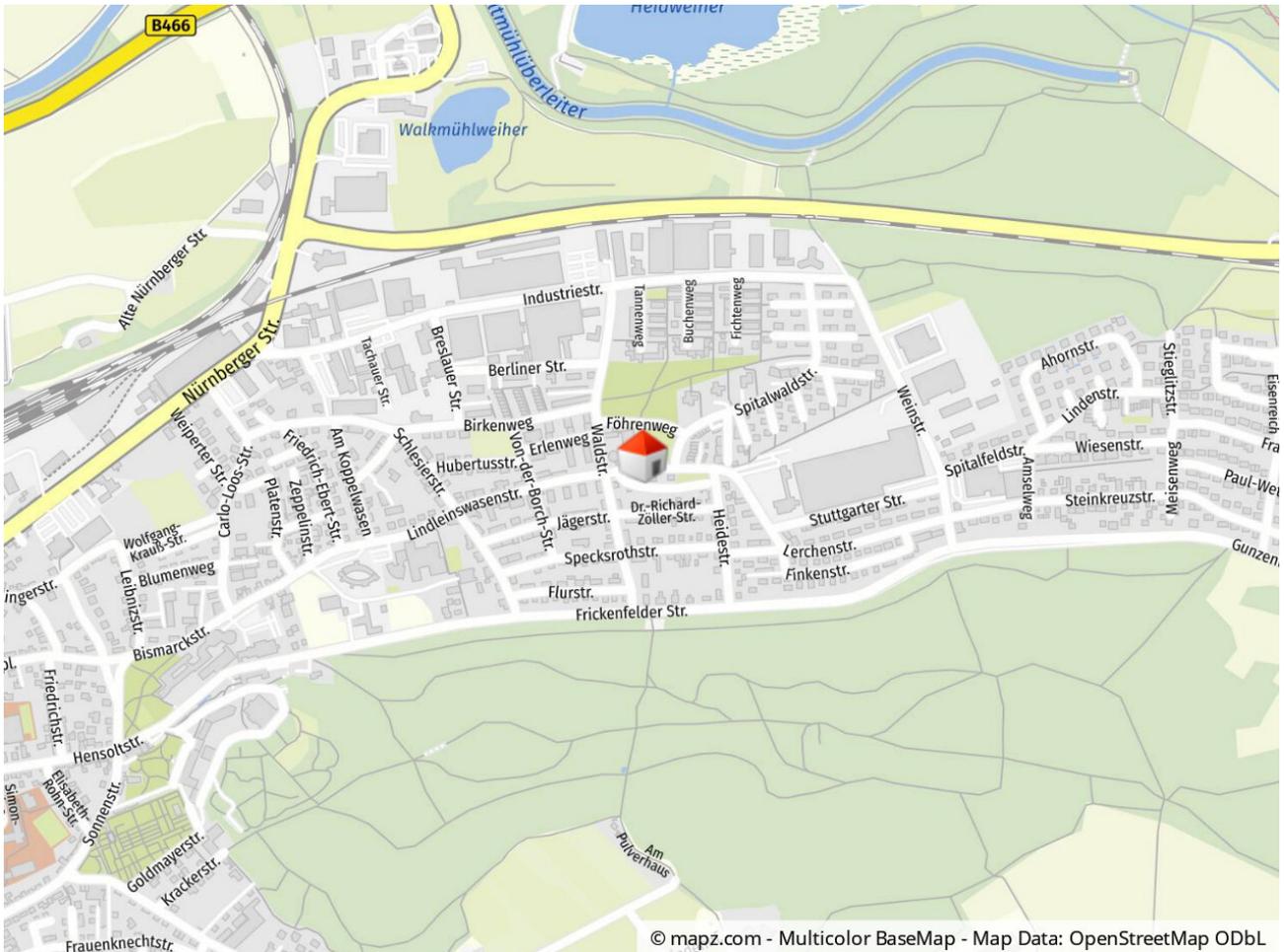
1595/244

Garagenstellplätze



Kellergeschoss

## Lageplan



## Lageplan

## Ihr Ansprechpartner

Herr Steffen Seelig  
FUHRMANN Hausverwaltung & Immobilien GmbH  
Am Steinfeld 21  
91710 Gunzenhausen  
Telefon: 09831 1084

Mobil: +49 151 5259 1082

E-Mail: [steffen.seelig@hausverwaltung-fuhrmann.de](mailto:steffen.seelig@hausverwaltung-fuhrmann.de)

Web: [www.immobilien-gunzenhausen.de](http://www.immobilien-gunzenhausen.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.