

Windsbach

# Selbstnutzer und Kapitalanleger aufgepasst: 2-Zimmer-Wohnung mit EBK, Balkon und Garage

Objektnummer: 24208641



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24208641	Kaufpreis	145.000 EUR
Wohnfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1992		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	96.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.11.2027	Energie- Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Die Immobilie





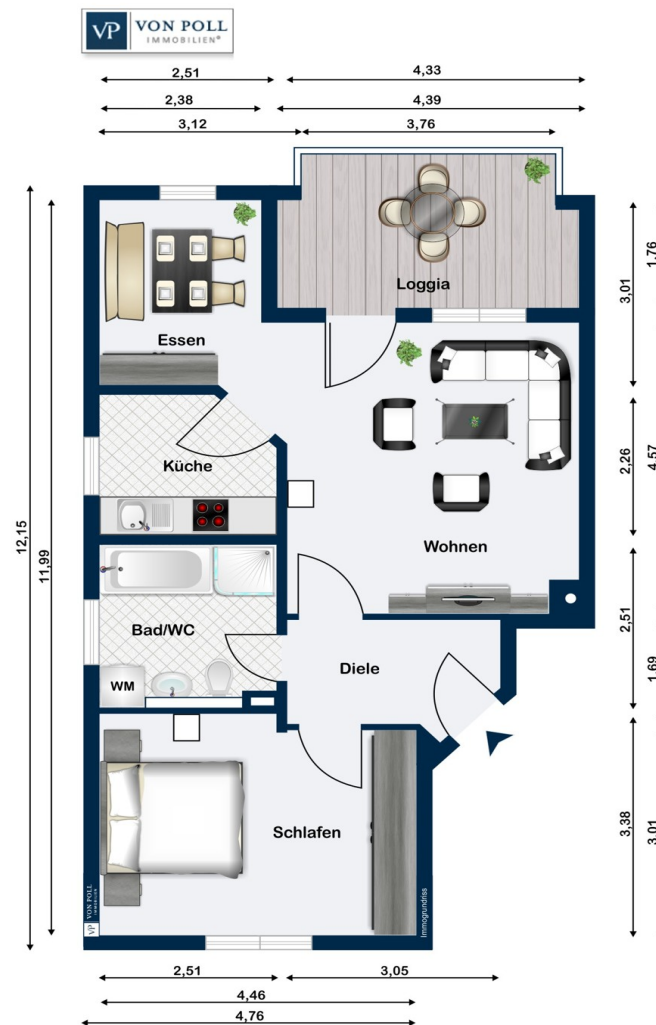
Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

# Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Ein erster Eindruck

Ihre Chance! Diese attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung kann Ihr neues Zuhause werden. In ruhiger Lage Windsbachs werden Sie sich wohlfühlen und haben ideale Anbindung an alle Dinge des täglichen Bedarfs sowie an die S-Bahn Haltestelle. Die gut geschnittene, sehr helle 2-Zimmer-Wohnung, bestehend aus Diele, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer und einem Wohnzimmer mit Essplatznische und Balkonzugang befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses mit insgesamt 6 Einheiten. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Garagenstellplatz. Die Wohnanlage wurde 1992 von einem regionalen Bauträger errichtet. Die angebotene Wohnung eignet sich für Singles oder Paare zur Selbstnutzung, aber auch für Kapitalanleger zur Vermietung. Das Highlight der gepflegten 2-Zimmer-Wohnung ist, neben der ruhigen Lage, der nach Südwesten ausgerichtete Sonnenbalkon mit Markise, den Sie vom Wohnzimmer aus begehen können. Der gute Schnitt der Räume bietet Ihnen kreative Einrichtungsmöglichkeiten. Vom Flur abgehend gelangen Sie linkerhand zum Schlafzimmer, geradeaus zum Tageslichtbad und rechts ab zum Wohnzimmer und in die Küche. Die Küche ist neutral und hell gefliest mit Feinsteinzeug. Eine funktionelle Einbauküche samt Elektrogeräten ist bereits vorhanden. Der sehr gemütliche Wohnraum mit Zugang zum Balkon ist der Mittelpunkt Ihres neuen Zuhauses. Das Zimmer ist groß genug, um sowohl einen Essplatz, als auch eine gemütliche Couch- und /TV-Ecke unterzubringen. Vom Balkon aus hat man einen schönen Blick in den Garten und ins Grüne. Zur Wohnung gehört außerdem ein sehr großer abschließbarer Kellerraum. Eine Garage für Ihren PKW steht ebenso zur Verfügung und ist im Kaufpreis bereits enthalten. Weiterhin ist zusätzlich ein gemeinschaftlich nutzbarer Wäschetrockenraum und ein Fahrradraum mit direktem Ausgang in den Garten vorhanden. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten ist mit Laubbäumen, Sträuchern und Rasen angelegt und eingezäunt. Die Beheizung der Wohnung und die Warmwasserversorgung erfolgt über Fernwärme. TV-Empfang über Kabel. Telefonanschluss ist ebenso vorhanden. Sie erwerben hier eine geschmackvolle Wohnung in gepflegtem Zustand. Überzeugen Sie sich von dieser schönen Wohnung vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Ausstattung und Details

Hier die Details in der Zusammenfassung:

- Bezug sofort möglich
- Ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Helle Räume
- Echtholzstäbchenparkettboden im Wohn- und Schlafzimmer
- Holzfenster 2-fach verglast mit Rollläden
- Innentüren und Zargen in Holz, teils mit Glaseinsätzen
- Garderobenschrank
- Offener Wohn-/Essbereich mit großer Fensterfront und Zugang zum Balkon
- Überdachter Balkon mit Markise
- Tageslichtbadadezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken, klassisch hellbeige gefliest
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Einbauküche mit Kochfeld, Backofen und Kühlschrank
- Gemeinschaftlicher Trockenraum im Keller
- Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum im Keller
- Garagenstellplatz und eigenes Kellerabteil
- Sprechanlage
- TV-Empfang über Kabel
- Hausmeisterdienst
- Zuverlässige Hausverwaltung

Die gesamte Wohnanlage wird von einer zuverlässigen Hausverwaltungsfirma betreut, welche sich um Winterdienst und Pflege der Außenanlagen kümmert, die jährliche Hausgeldabrechnung abwickelt und zur Eigentümerversammlung einlädt.

In der monatlichen Hausgeldzahlung sind enthalten: Wasser, Abwasser, Fernwärme, Hausverwaltung, Hausmeisterdienst, Rücklagenbildung, Gebäudeversicherungen und Allgmeinestrom etc.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von dieser gepflegten Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Alles zum Standort

Windsbach ist eine Stadt im Landkreis Ansbach, Mittelfranken (Bayern), im östlichen Landkreis Ansbach am Schnittpunkt der Ferienregionen Romantisches Franken und Fränkisches Seenland. Windsbach weist eine günstige Verkehrsanbindung zum Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen, zum Regierungssitz Ansbach sowie zum Fränkischen Seenland über Autobahn (A6 Ausfahrt Neuendettelsau und A9 Ausfahrt Allersberg/Roth), Bundesstraße (B466 und B14)) und Staatsstraße (St2223) sowie Bus- (VGN) und Regionalbahnanschluss (R71) auf. Die Stadt ist ein beliebter Ort für Leben und Wohnen und bietet eine sehr gute kleinstädtische Infrastruktur: mehrere Spielplätze, Kindertagesstätten, Grund- und Hauptschule, Mittelschule und Gymnasium sowie die medizinische Grundversorgung (Allgemeinärzte, Zahnärzte, Apotheken, Ergotherapie etc.) schaffen für Familien ein gutes Umfeld. Zudem gibt es Cafés, Gasthäuser, familiäre Hotels, Ferienwohnungen, Geschenkläden, Bäckerei, Metzgereien, Friseure, Supermärkte, Banken und einen Tierarzt. Für die Freizeitgestaltung bieten sich abwechslungsreiche Möglichkeiten an: Z. B. ein Besuch im Waldstrandbad. Sportlich herrscht ein breites Angebot mit Basketball- und Beachvolleyballfeldern, Fußballplätzen, Turnhallen und Tennisplätzen. Windsbach ist außerdem eine Stadt im Grünen mit hohem Erholungsfaktor, nicht nur durch die vielen Wander- und Radwege ringsum. Nicht nur für Wasserfreunde ist das Fränkische Seenland bundesweit ein Begriff. Der Altmühlsee, der Rothsee, der Große Brombachsee, der Kleine Brombachsee, der Igelsbachsee, der Hahnenkammsee und der Dennenloher See laden nur wenige Kilometer südlich von Windsbach zum Wasserspaß in Franken ein. Einige Kilometer nördlich bietet sich die Gelegenheit an, Golf zu spielen. Man kann sich vom modernen Leben erholen, ohne dessen Annehmlichkeiten zu vermissen. Windsbach bietet ein reges Vereinsleben. Über 50 Vereine und Verbände leisten mit ihrer Arbeit einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag und ermöglichen Erwachsenen, Kindern und Jugendlichen eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Das Angebot ist vielseitig: Es reicht von Bürgerschaftlichem Engagement über Gesang, Kultur und Heimatverein bis zum klassischen Sportverein.

**Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2027. Endenergiebedarf beträgt 96.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24208641 - 91575 Windsbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)