Winkelhaid

# 3-Zi-DG-Eigentumswohnung mit herrlichem Ausblick von 2 Balkonen in Winkelhaid

***Objektnummer: 24269010***

**KAUFPREIS:** 228.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 83 m² • **ZIMMER:** 3

**Objektnummer: 24269010 - 90610 Winkelhaid**


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

**Objektnummer: 24269010 - 90610 Winkelhaid**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24269010 |
| Wohnfläche | ca. 83 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1994 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 228.000 EUR |
| Wohnung | Dachgeschoss |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Balkon |

**Objektnummer: 24269010 - 90610 Winkelhaid**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht |
| Energieausweis gültig bis | 22.10.2026 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 155.90 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1994 |

**Objektnummer: 24269010 - 90610 Winkelhaid**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24269010 - 90610 Winkelhaid**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24269010 - 90610 Winkelhaid**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24269010 - 90610 Winkelhaid**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24269010 - 90610 Winkelhaid**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24269010 - 90610 Winkelhaid**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24269010 - 90610 Winkelhaid**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24269010 - 90610 Winkelhaid**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24269010 - 90610 Winkelhaid**

# 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: 24269010 - 90610 Winkelhaid**

# Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: https://tour.ogulo.com/Fdot Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit Fernblick, 2 großen Loggia-Balkonen, großem Kellerraum mit Fenster und KFZ-Stellplatz. Die Wohnung im 2. OG. bietet bequem Platz für den 2-3-Personen-Haushalt. Über den offenen Eingangsflurbereich erschließt sich der Grundriss in einen hellen Wohn- und Essbereich mit Zugang auf die beiden Loggien, sowie auch die Küche mit Einbauküche (älteres Modell, funktional aber ohne Kühlschrank und Geschirrspüler, kann so übernommen werden) Über einen kleinen Flur gelangt man in Schlaf- und Kinderzimmer (auch mit Zugang auf eine der beiden Loggien), sowie das Tageslicht-Badezimmer. Stauraum steht im eigenen großen Kelleranteil mit Fenster und Stromanschluss und im eigenen Spitzbodenraum zur Verfügung. Für die Hausgemeinschaft gibt es darüber hinaus zur gemeinsamen Nutzung eine Waschküche und einen Fahrradabstellraum im Fahrradkeller und im Schuppen vor dem Haus. Der eigene PKW kann bequem auf zur Wohnung gehörigen Stellplatz direkt neben dem Haus parken. Das gesamte Anwesen wird durch eine Hausverwaltung betreut. In den alltäglichen Belangen gibt es auch einen Hausmeister-Service für die Hausreinigung, die Pflege der Außenanlage und den Winterdienst. Im monatlichen Hausgeld von 301,00 € sind sämtliche laufende Kosten, Hausverwaltung samt Instandhaltungsrücklage enthalten. Die anteilige Instandhaltungsrücklage für die Wohnung beträgt in 05/2024 € 11.570,00 Derzeit gibt es keinen Reparaturrückstau und es wurde bereits für weitere 17 Monate in die Rücklage einbezahlt. Die Hauseigentümergemeinschaft beinhaltet 7 Wohnungen samt der Stellplätze vor und neben dem Haus. Die Wohnung ist derzeit nicht bewohnt und somit bezugsfrei nach Vereinbarung. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin ! Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns.

**Objektnummer: 24269010 - 90610 Winkelhaid**

# Ausstattung und Details

* Praktisch ansprechend geschnittener Grundriss
* 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster, teilw. bodentief mit elektrischen Rollos
* gehobene Elektroausstattung
* Gaszentralheizung
* Kabel-TV und Glasfaseranschluss ist im Haus vorhanden
* Fliesen in Küche und Bad, Flur und Wohnbereich, Kinderzimmer mit Laminatboden und Schlafzimmer derzeit noch mit Teppichboden
* Tageslicht-Bad mit Dusche (niedrige Duschtasse), Sechseck-Wanne, WC, Bidet und Waschtisch
* Küche mit vorhandener Einbauküche (Kühlschrank und Geschirrspüler fehlen)
* Abstellraum im Spitzboden über der Wohnung (Sondereigentum, Ausbau vorbereitet)
* 2 Loggien nach Süden mit herrlichem Blick
* großer eigener Kellerraum, abgemauert, mit Fenster
* KFZ-Stellplatz neben dem Haus

**Objektnummer: 24269010 - 90610 Winkelhaid**

# Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im DG eines 7- Familienhauses in zentraler und zurückversetzter Lage von Winkelhaid. Das gemeindefreie Gebiet Winkelhaid liegt im südlichen Teil des mittel-fränkischen Landkreises Nürnberger Land und hat derzeit ca. 4.300 Einwohner. In Winkelhaid und dem Ortsteil Penzenhofen gibt es Grundschulen. Mittelschule sowie die Realschule sind in Feucht und das Gymnasium in Altdorf anzutreffen. Auch bzgl. Kindertagesstätten Ärzten, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten und guter Gastronomie kann sich Winkelhaid sehen lassen. Naherholung bietet die naturnahe Lage umgeben von Wald und dem guten Anschluss an das Nürnberger Wanderwegenetz. Diverse Sportvereine und weitere gute Freizeitangebote machen Winkelhaid zu einer attraktiven Wohnsiedlungsgemeinde. Die Gemeinde Winkelhaid mit den Ortsteilen Penzenhofen und Ungelstetten verfügt auch über eine gute verkehrsmäßige Infrastruktur: Neben den Anschlüssen an die Autobahnen A3, A6 und A9, verfügt die Gemeinde über einen S-Bahn-Anschluss nach Nürnberg (S 2), sowie Busverbindungen. Weiter ist die Gemeinde Winkelhaid angeschlossen an das überörtliche Straßensystem, nach Nürnberg, Feucht und Altdorf. Kurz um: Ländliches Leben trifft auf gute Infrastruktur mit sehr guter Verkehrsanbindung in die gesamte Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen.

**Objektnummer: 24269010 - 90610 Winkelhaid**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2026. Endenergieverbrauch beträgt 155.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24269010 - 90610 Winkelhaid**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2  Nürnberger Land
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com