

Windsbach

# Geräumige Familienwohnung mit Balkon und Garage

Objektnummer: 24208574



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

**KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24208574 - 91575 Windsbach

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

Objektnummer: 24208574 - 91575 Windsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24208574	Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnfläche	ca. 108 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1979		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24208574 - 91575 Windsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	109.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.05.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 24208574 - 91575 Windsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208574 - 91575 Windsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208574 - 91575 Windsbach

## Die Immobilie



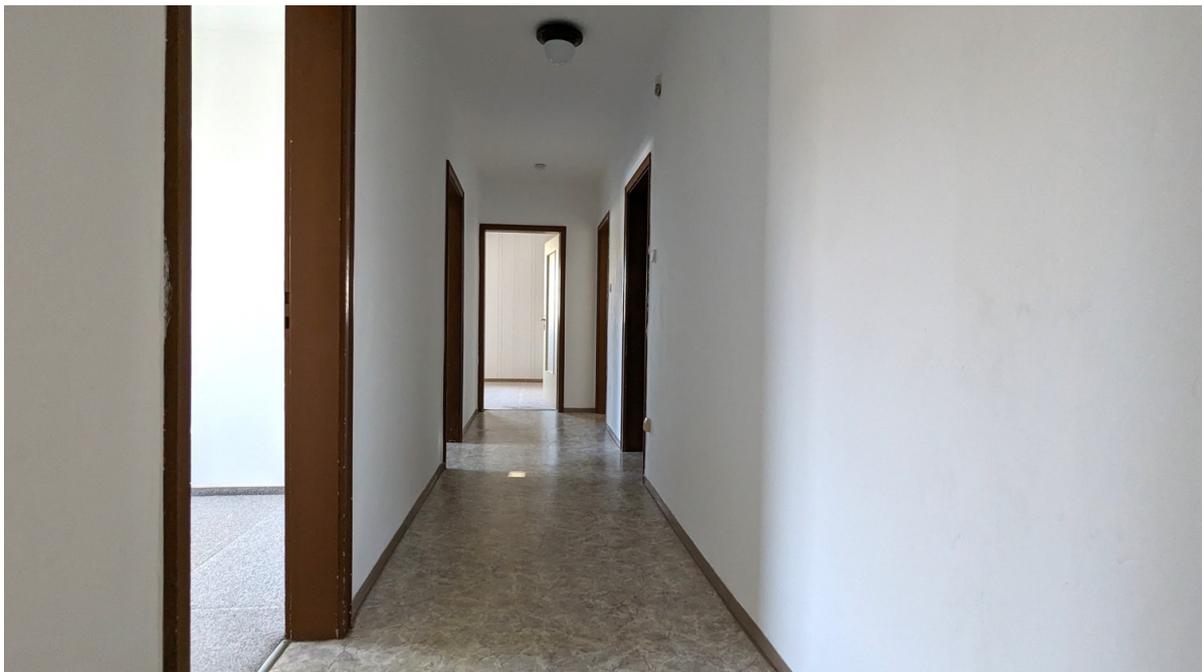
Objektnummer: 24208574 - 91575 Windsbach

## Die Immobilie



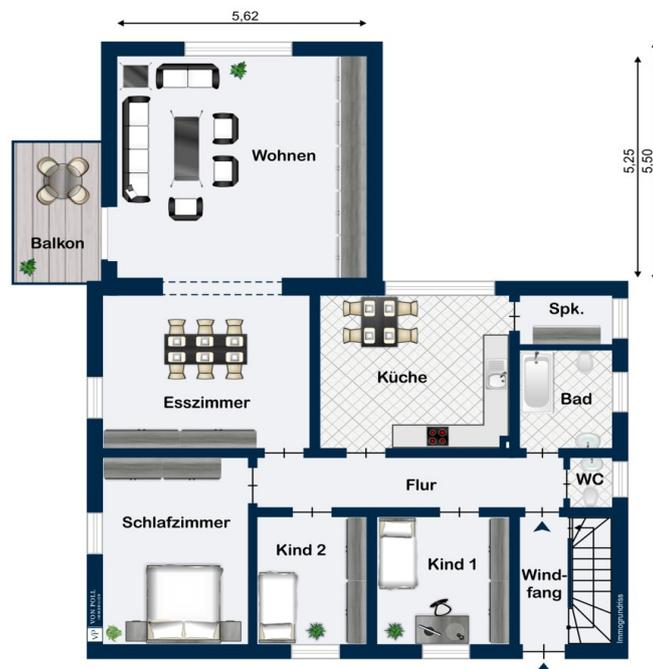
Objektnummer: 24208574 - 91575 Windsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208574 - 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: 24208574 - 91575 Windsbach**

## Ein erster Eindruck

Die geräumige Wohnung Baujahr 1979 befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besteht aus insgesamt 4 Zimmer, darunter ein großes Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich, drei gemütlichen Schlafzimmer sowie eine geräumige Küche mit angrenzender Speisekammer und Platz für eine Essecke. Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon, der zum Entspannen und Genießen an sonnigen Tagen einlädt. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt nur drei Parteien. Beheizt wird das Anwesen mittels einer Gaszentralheizung aus dem Jahr 1994. Die Ausstattungsqualität der Wohnung kann als normal bezeichnet werden, was sie zu einer idealen Basis für individuelle Gestaltungsideen macht. Der Grundriss ist gut durchdacht und bietet genügend Raum für die persönliche Entfaltung der Bewohner. Die Lage der Immobilie ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Ruhe und Entspannung legen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Naherholungsgebiete. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als ein solides und gepflegtes Zuhause mit großem Potenzial. Aufgrund ihrer Größe, Lage und Ausstattung eignet sie sich ideal als. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

**Objektnummer: 24208574 - 91575 Windsbach**

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Küche mit Platz für eine Essecke und Speisekammer
- Großes Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich
- Drei vielseitig nutzbare Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer
- Gäste WC

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 24208574 - 91575 Windsbach

## Alles zum Standort

Die Stadt Windsbach liegt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach in Bayern. Hier sind einige Merkmale, die die Lage dieser Stadt charakterisieren: Geografische Lage: Windsbach liegt in der fruchtbaren Ebene des Bibertals und ist von einer malerischen Landschaft aus Wiesen, Feldern und Wäldern umgeben. Die Stadt befindet sich etwa 30 Kilometer südwestlich von Nürnberg und ist gut erreichbar über die Autobahn A6 und die Bundesstraße B14. Verkehrsanbindungen: Die Stadt ist verkehrstechnisch gut angebunden und bietet eine gute Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Windsbach verfügt über einen Bahnhof, der Teil der Bahnstrecke Nürnberg-Ansbach ist, und bietet regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Städte. Infrastruktur: Windsbach verfügt über eine solide Infrastruktur mit verschiedenen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt bietet eine gute Versorgung mit Geschäften, Supermärkten, Restaurants und Cafés. Natur und Erholung: Die Umgebung von Windsbach lädt zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein. Es gibt zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die reizvolle Landschaft führen, sowie Parks und Grünflächen, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Kulturelles Erbe: Windsbach kann auf eine lange Geschichte zurückblicken, die sich in historischen Gebäuden, Kirchen und Denkmälern widerspiegelt. Die Stadt veranstaltet regelmäßig kulturelle Veranstaltungen, Feste und Märkte, die das Gemeinschaftsleben bereichern und das kulturelle Erbe pflegen.

**Objektnummer: 24208574 - 91575 Windsbach**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 109.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24208574 - 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)