

Windsbach

# Gemütliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in zentraler Lage

Property ID: 24208573



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

**PURCHASE PRICE: 125.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24208573 - 91575 Windsbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24208573 - 91575 Windsbach

## At a glance

Property ID	24208573
Living Space	ca. 70 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1979
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	125.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 24208573 - 91575 Windsbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	109.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.05.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24208573 - 91575 Windsbach

## The property



Property ID: 24208573 - 91575 Windsbach

## The property



Property ID: 24208573 - 91575 Windsbach

## The property



Property ID: 24208573 - 91575 Windsbach

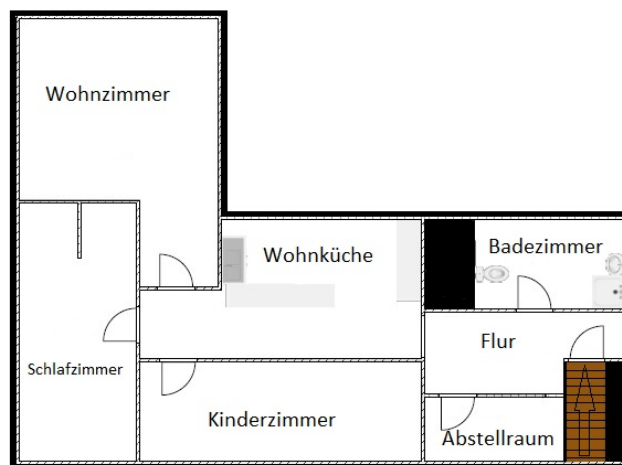
## The property





Property ID: 24208573 - 91575 Windsbach

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24208573 - 91575 Windsbach

## A first impression

Die gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Dreifamilienhaus aus dem Jahre 1979 und bietet auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar. Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, ist die Wohnung ideal für jeden, der auf der Suche nach einer gemütlichen und funktionalen Immobilie ist. Der zentrale Wohnbereich punktet mit einer gut ausgestatteten und funktionalen Einbauküche. Der Tresen eignet sich ideal als Frühstückssessplatz. Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss. Für zusätzlichen Stauraum sorgt die Abstellkammer mit Platz für Ihre persönlichen Gegenstände. Die beiden weiteren Räume sind vielseitig als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar. Hier können Sie sich frei entfalten! Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. In der Umgebung finden sich auch verschiedene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die den Wohnkomfort zusätzlich steigern. Insgesamt handelt es sich bei der Dachgeschosswohnung um eine solide und gepflegte Immobilie, die sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage eignet. Mit ihrer funktionalen Ausstattung und der praktischen Raumaufteilung bietet sie ein gemütliches Zuhause in guter Lage Windsbachs.

Property ID: 24208573 - 91575 Windsbach

## Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Küche mit funktionaler Einbauküche
- Tageslicht Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- Abstellkammer

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.

Property ID: 24208573 - 91575 Windsbach

## All about the location

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.

Property ID: 24208573 - 91575 Windsbach

## Other information

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.

**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.

Property ID: 24208573 - 91575 Windsbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)