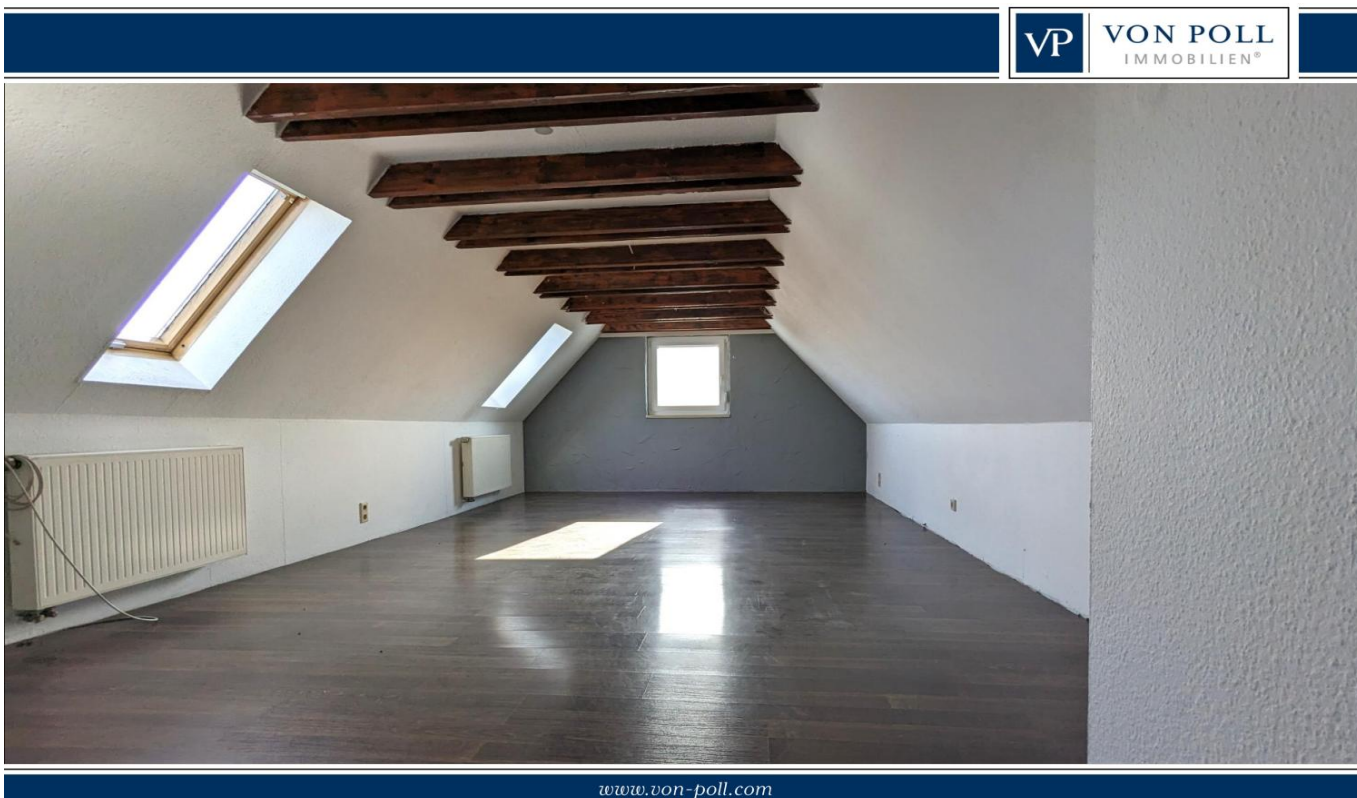


Windsbach

# Gemütliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in zentraler Lage

Número de propiedad: 24208573



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

PRECIO DE COMPRA: 125.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24208573 - 91575 Windsbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24208573 - 91575 Windsbach

## De un vistazo

Número de propiedad	24208573
Superficie habitable	ca. 70 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1979
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	125.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 24208573 - 91575 Windsbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	109.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.05.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24208573 - 91575 Windsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24208573 - 91575 Windsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24208573 - 91575 Windsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24208573 - 91575 Windsbach

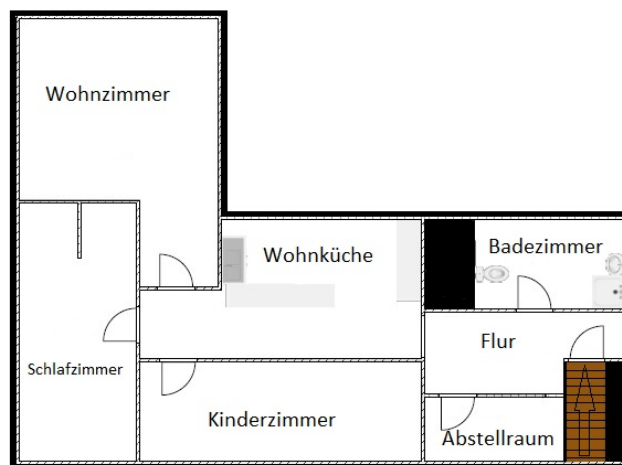
## La propiedad





Número de propiedad: 24208573 - 91575 Windsbach

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24208573 - 91575 Windsbach

## Una primera impresión

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 zusätzliche 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.

Número de propiedad: 24208573 - 91575 Windsbach

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 24208573 - 91575 Windsbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24208573 - 91575 Windsbach

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24208573 - 91575 Windsbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)