

Windsbach

# Charmantes Einfamilienhaus in verkehrsgünstiger Lage

CODE DU BIEN: 24208647



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

SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 641 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24208647
Surface habitable	ca. 150 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	187.04 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.11.2031	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach

## La propriété



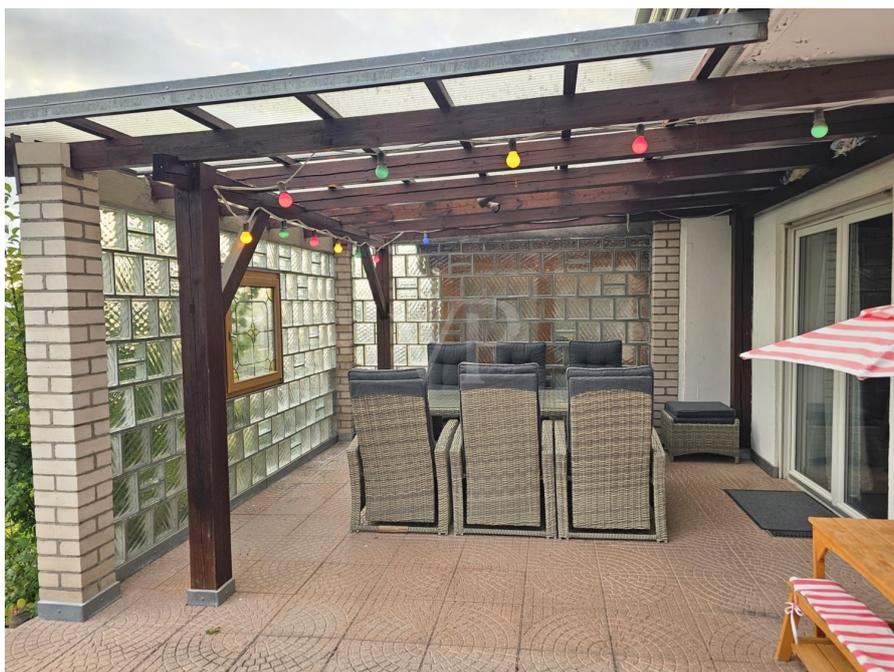
CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach

## La propriété



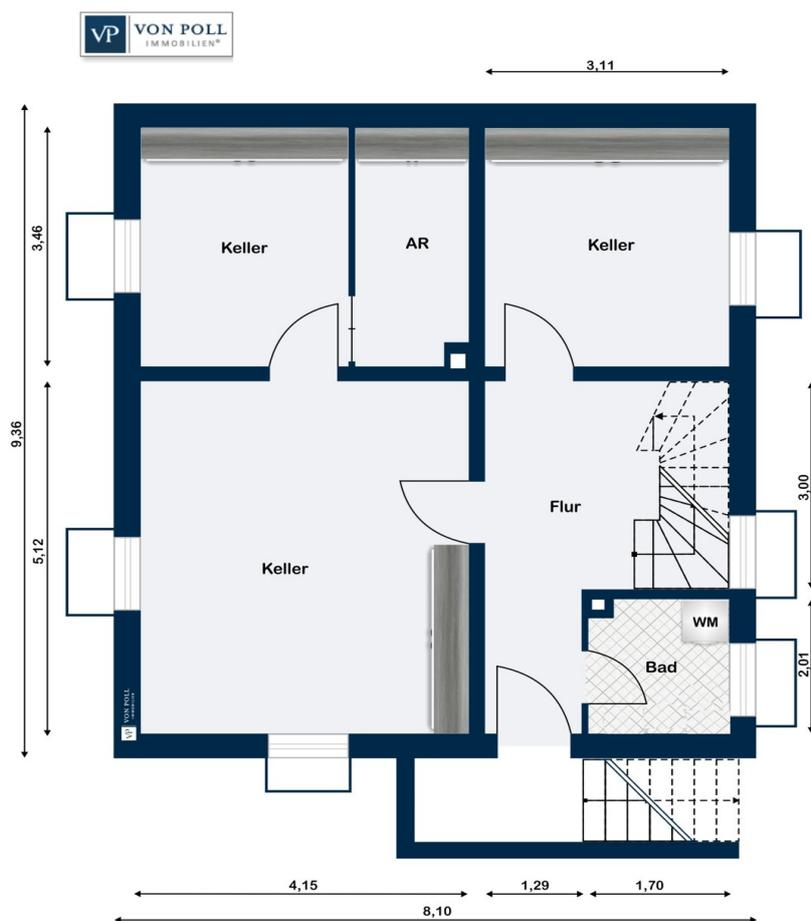
CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach

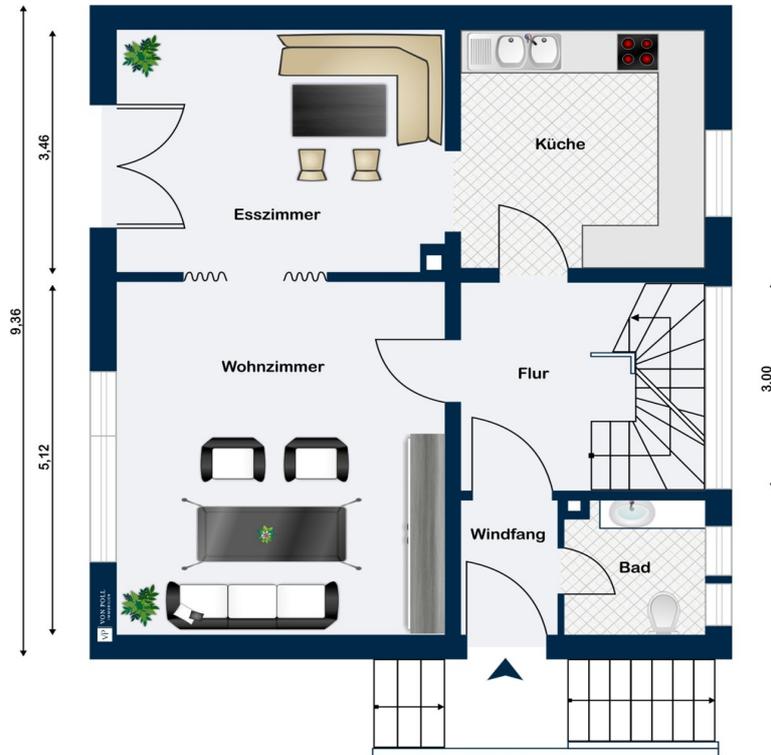
## La propriété

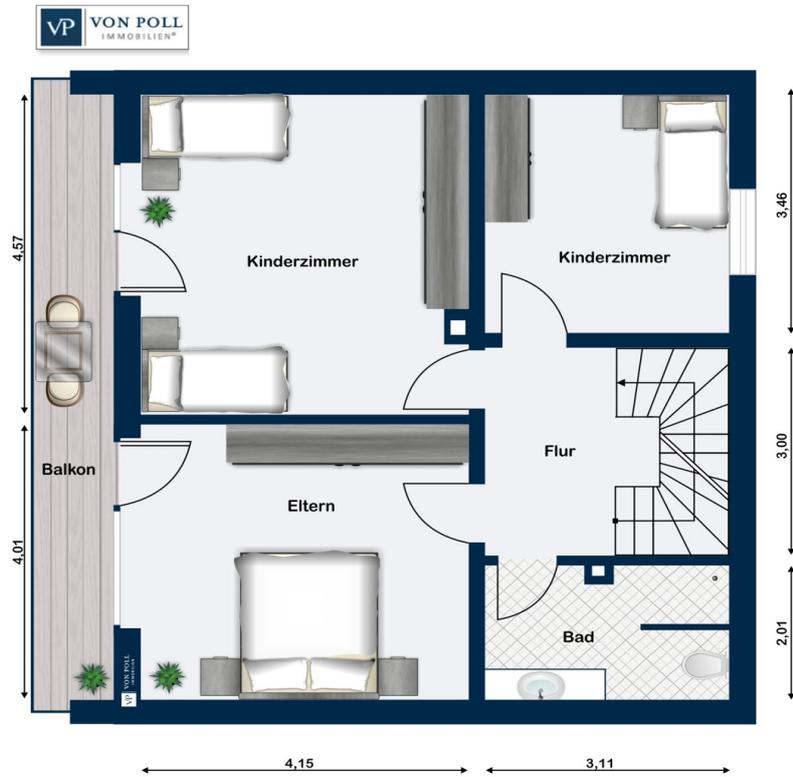


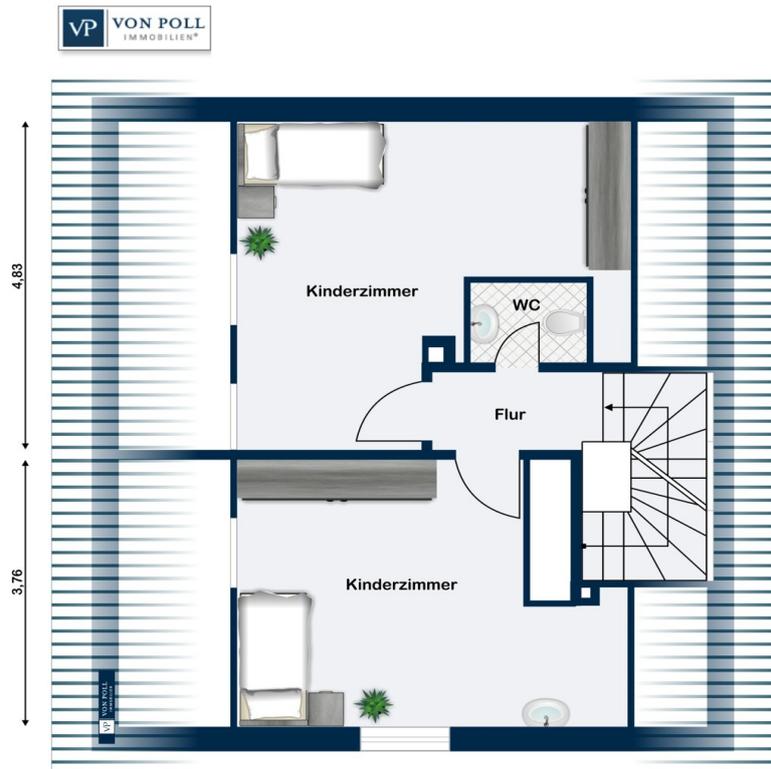
CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach

# Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach**

## Une première impression

Dieses 1969 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus, bietet auf vier Etagen und insgesamt ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für die ganze Familie. Das Haus wurde ab dem Jahr 2022 teilrenoviert und verfügt über eine zeitgemäße Ausstattung, die Funktionalität und Stil vereint. Sie betreten das Haus durch den überdachten Hauseingang trockenen Fußes und befinden sich im Eingangsbereich. Angrenzend liegt das Gäste-WC mit Waschtisch, WC und Fenster. Geradeaus gelangen Sie in den offen gehaltenen Treppenhausbereich mit Platz für eine Garderobe. Weitergehend erreichen Sie die Küche mit moderner Einbauküche, die direkt in den offenen Wohn- und Essbereich mündet. Von hier aus haben Sie auch direkten Zugang zur überdachten Terrasse und weiter in den Garten. Das helle Treppenhaus führt in die weiteren Stockwerke. Das Obergeschoss verfügt über zwei geräumig Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten. Von beiden Zimmern gelangen Sie auf den sonnigen Südbalkon mit Blick in den Garten. Zusätzlich befindet sich im Obergeschoss das vielseitig nutzbare Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das modernisierte Tageslichtbadezimmer mit bodengleicher Dusche, WC und Waschtisch rundet das Angebot im Obergeschoss gelungen ab. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet neben einem weiterem WC auch zwei geräumige Zimmer. Die Räume eignen sich sowohl als Kinderzimmer für Teenager, Schlafzimmer mit Ankleide, Büros, Gäste-Zimmer, und vieles mehr. Im Keller des Hauses bietet sich reichlich Stauraum. Ebenfalls finden Sie hier ausreichend Platz für eine Werkstatt. Ihren PKW parken Sie bequem auf dem neu gepflasterten Parkplatz direkt an der Straße. Die Garage neben dem Haus kann ideal für Gartengeräte und Fahrräder genutzt werden. Der eingezäunte und sichtgeschützte Garten sowie die überdachte Terrasse laden die ganze Familie zum Verweilen im Freien ein. Die Bewohner des Anwesens haben seit 2022 bereits umfangreiche, ins besondere optische Renovierungen durchgeführt. Dennoch stehen in den kommenden Jahren weitere Sanierungen an Dach, Heizung und Garage an. Überzeugen Sie sich selbst von der verkehrsgünstigen Lage und dem Potenzial dieses Hauses vor Ort. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

**CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach**

## Détails des commodités

Details in der Zusammenfassung:

- Einfamilienhaus Baujahr 1969
- Ca. 641 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Gute Anbindung in die Metropolregion Nürnberg
- S-Bahn-Anschluss
- Vollunterkellert
- Diverse Renovierungen ab 2022 durchgeführt
- Erneuerung der Bäder und Gäste-WCs
- Erneuerung der Bodenbeläge
- Erneuerung der Türen und Zargen
- Wände neu verputzt und gespachtelt
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Gaszentralheizung Baujahr 1991
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Vinyl
- Moderne Einbauküche 2022
- Elektroleitungen überprüft und teilweise erneuert
- Wasser- und Heizungsrohre erneuert
- Sechs vielseitig nutzbare Zimmer
- WC/Badezimmer auf jeder Etage
- Südbalkon
- Überdachte und windgeschützte Terrasse
- Neu gepflasterter Stellplatz
- Pflegeleichter Garten mit Rasenfläche
- Garten ringsum eingezäunt mit Sichtschutz
- Garage für Gartenwerkzeug

**CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 187.04 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24208647 - 91575 Windsbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)