

Windsbach

# Geräumige Familienwohnung mit Balkon und Garage

**CODICE OGGETTO: 24208574**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**CODICE OGGETTO: 24208574 - 91575 Windsbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24208574 - 91575 Windsbach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24208574	Prezzo d'acquisto	179.000 EUR
Superficie netta	ca. 108 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Stato dell'immobile	Curato
Piano	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Vani	4	Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
Camere da letto	3	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Bagni	1		
Anno di costruzione	1979		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24208574 - 91575 Windsbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	109.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.05.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24208574 - 91575 Windsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208574 - 91575 Windsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208574 - 91575 Windsbach

## La proprietà



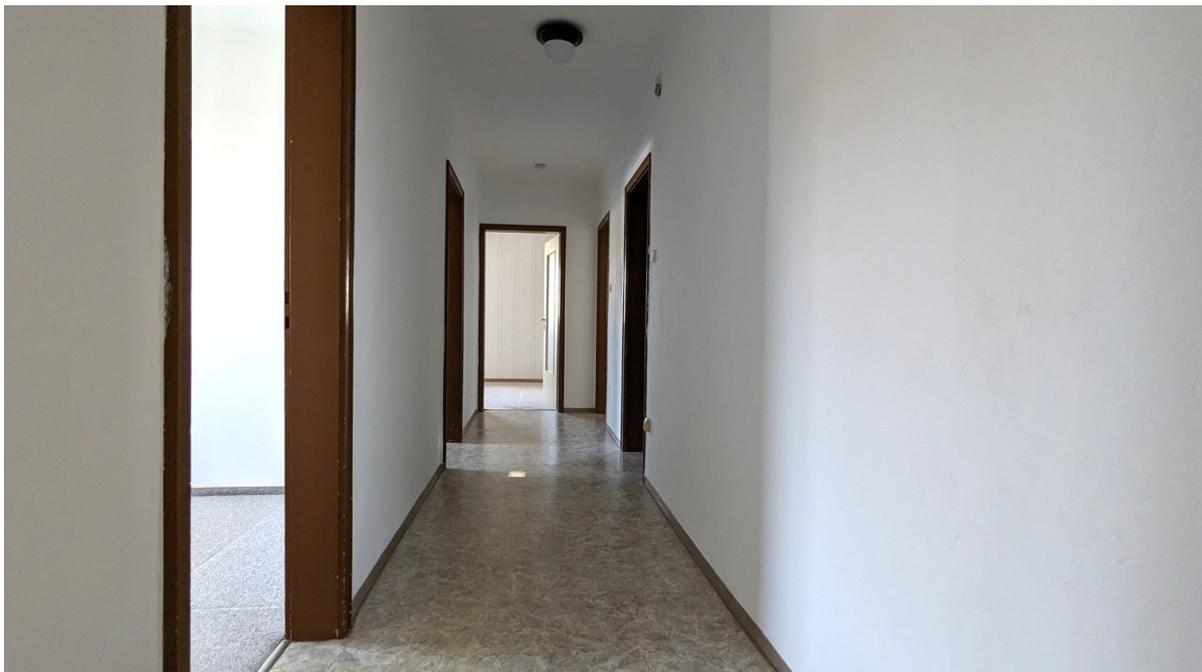
CODICE OGGETTO: 24208574 - 91575 Windsbach

## La proprietà



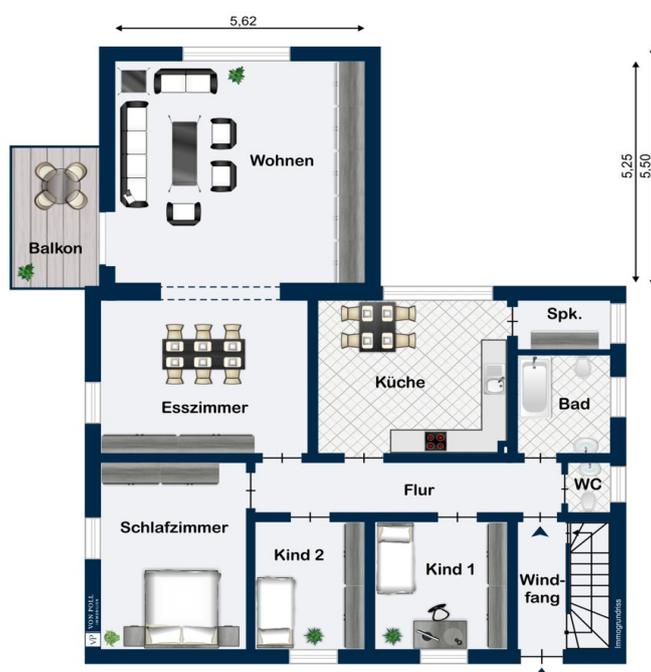
CODICE OGGETTO: 24208574 - 91575 Windsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208574 - 91575 Windsbach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24208574 - 91575 Windsbach**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24208574 - 91575 Windsbach**

## Dettagli dei servizi

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.

**CODICE OGGETTO: 24208574 - 91575 Windsbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24208574 - 91575 Windsbach**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24208574 - 91575 Windsbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)