

Windsbach

# Charmantes Einfamilienhaus in verkehrsgünstiger Lage

**CODICE OGGETTO: 24208647**



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

**SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 641 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24208647 - 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: 24208647 - 91575 Windsbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24208647
Superficie netta	ca. 150 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24208647 - 91575 Windsbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	187.04 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.11.2031	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

CODICE OGGETTO: 24208647 - 91575 Windsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208647 - 91575 Windsbach

## La proprietà



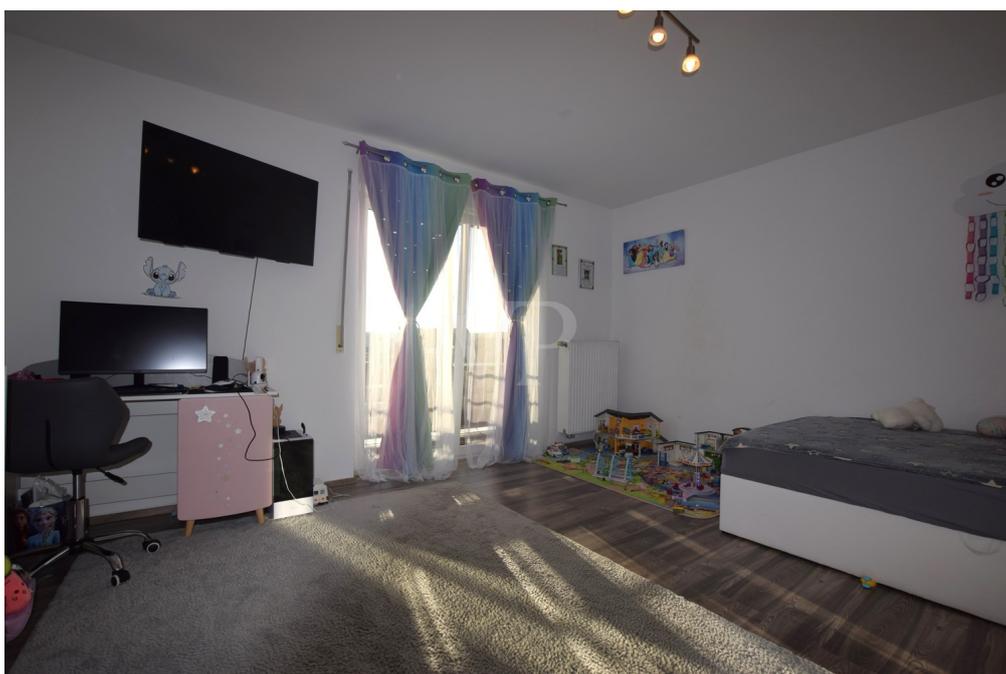
CODICE OGGETTO: 24208647 - 91575 Windsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208647 - 91575 Windsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208647 - 91575 Windsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208647 - 91575 Windsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208647 - 91575 Windsbach

## La proprietà



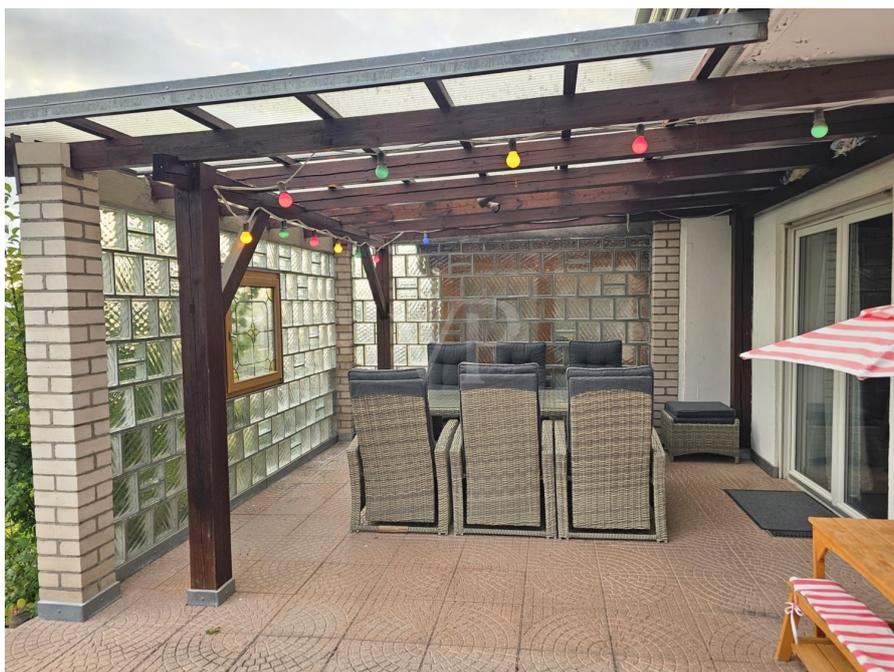
CODICE OGGETTO: 24208647 - 91575 Windsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208647 - 91575 Windsbach

## La proprietà



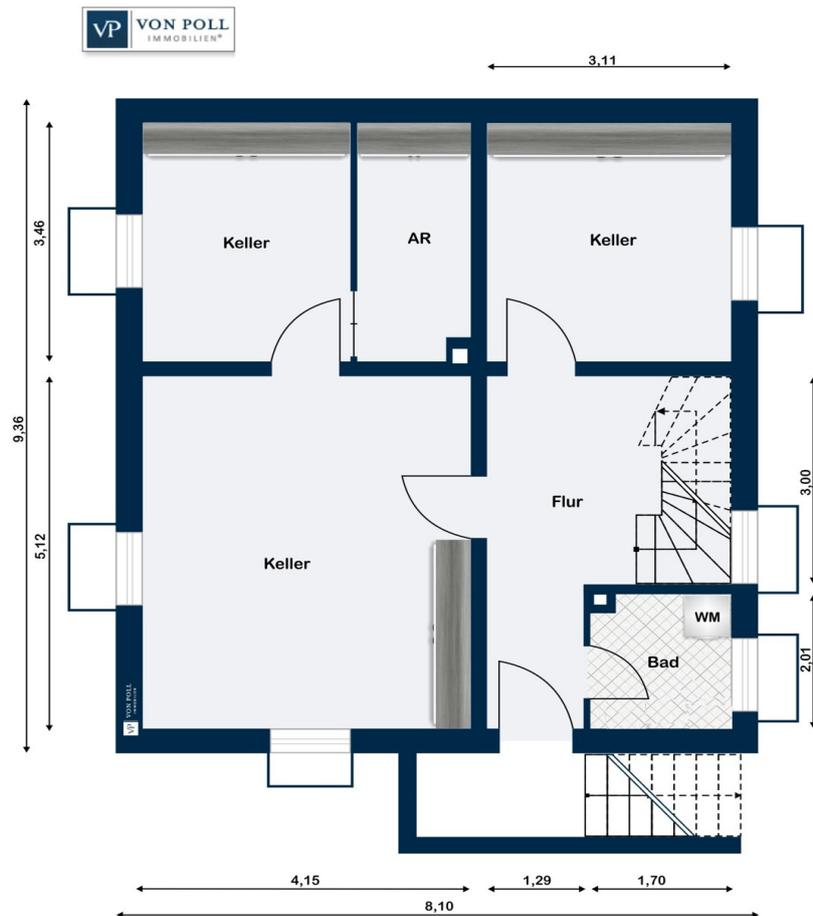
CODICE OGGETTO: 24208647 - 91575 Windsbach

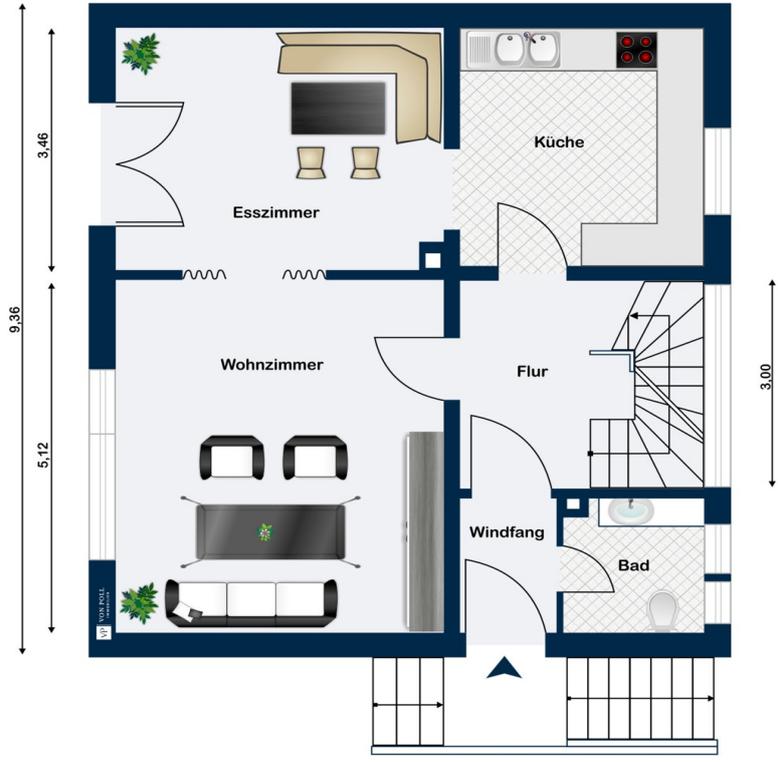
## La proprietà

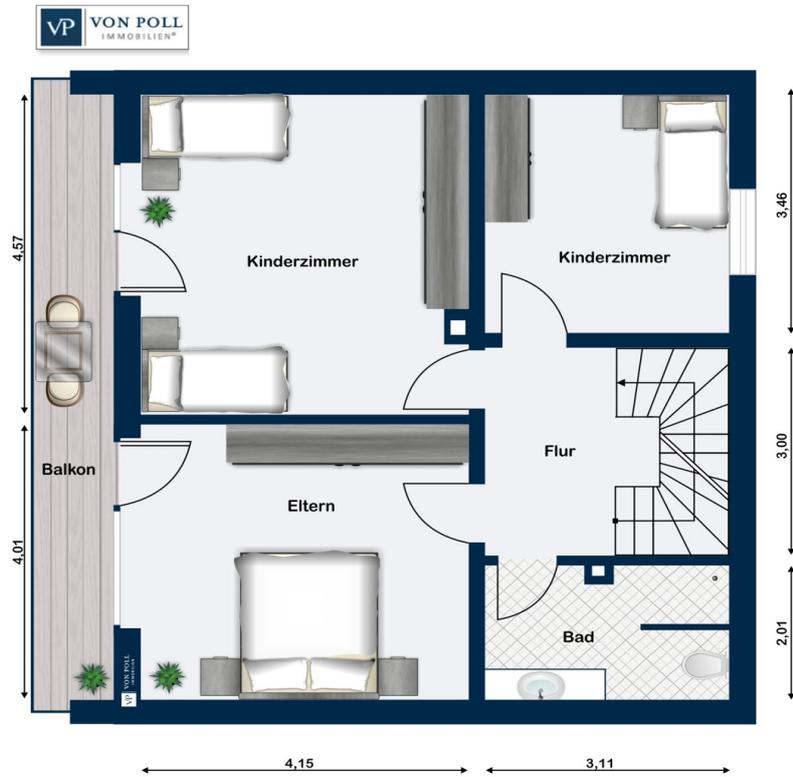


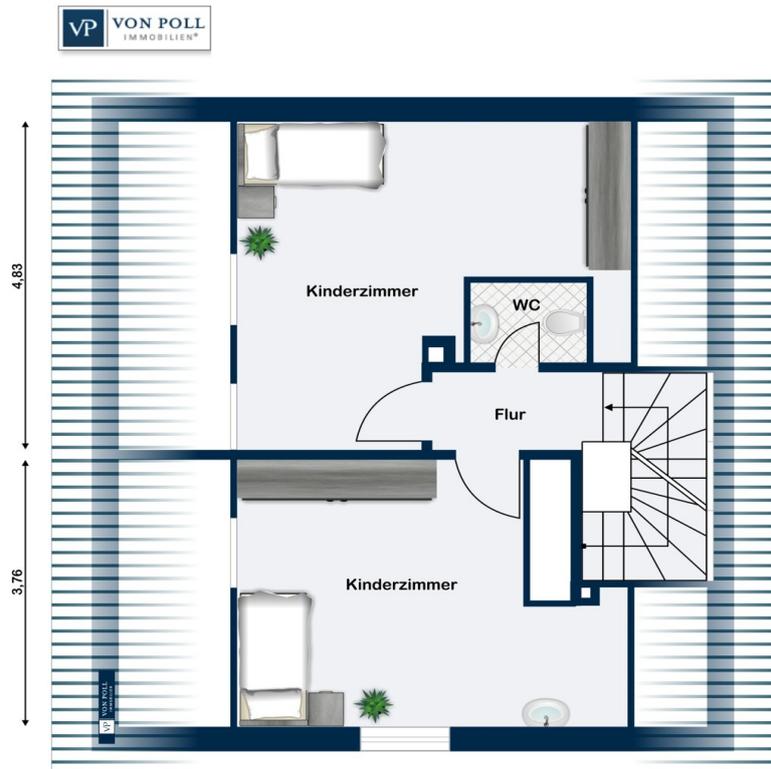
CODICE OGGETTO: 24208647 - 91575 Windsbach

## 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: 24208647 - 91575 Windsbach**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24208647 - 91575 Windsbach**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24208647 - 91575 Windsbach**

## Tutto sulla posizione

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, Geschenkkläden, 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.

**CODICE OGGETTO: 24208647 - 91575 Windsbach**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24208647 - 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)