



91575 Windsbach

Ein-/Zweifamilienhaus in Windsbach



285.000 €

Kaufpreis

130,97 m²

Wohnfläche

112 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**


in Vertretung der
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130,97 m ²
Grundstücksfläche	112 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	26.04.2024

Preise & Kosten

Kaufpreis	285.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.07.2022
gültig bis	14.07.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1992
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	103,00
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D



Zustand

Baujahr	1992
letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

- Reihenmittelhaus
- Baujahr ca. 1993
- ca.112 m² Grundstückgröße
- ca. 130,97 m² Wohnfläche
- 4 - 5 Zimmer möglich
- Anschluss für Kaminofen im Wohnzimmer
- ca. 12 m² Terrasse - teilw. überdacht + Markise
- Einbauküche
- überwiegend Echtholzparkett (2012)
- Schlafzimmer mit kleinem Balkon
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche (2012)
- Ölzentralheizung (1993)
- Kunststoffisoliertglasfenster (doppelt verglast) mit Rollos (1993)
- sep. WC im EG (2012)
- Dachgeschoss ausgebaut als Studio (2012) - 2 separate Zimmer möglich
- Keller
- Erwerb d. Einzelgarage im Garagenhof möglich (KP 10.000,- EUR)



Beschreibung

Das großzügige Reihnehaus wurde 1993 in Massivbauweise errichtet und von den Eigentümern nach dem Erwerb 2012 nach eigenen Vorstellungen renoviert.

Auf über 130 m² Wohnfläche finden Sie Platz für die ganze Familie. Im Erdgeschoss bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit einem separaten Kaminanschluss den Wohnmittelpunkt. Die Küche ist einem großen Durchgang angegliedert und unterstreicht den zeitgemäßen Wohnkomfort. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf die teilweise überdachte Terrasse mit Blick in den pflegeleichten Garten. Die angrenzende Grünfläche ist Gemeinschaftsfläche und erweitert optisch das kleine Grundstück.

Im Obergeschoss finden Sie das Elternschlafzimmer mit angrenzendem Balkon sowie ein Kinder- bzw. Arbeitszimmer. Das Tageslichtbad ist ebenso erneuert und bietet Platz für eine Wanne und eine separate Dusche.

Das Dachgeschoss wurde 2012/13 nachträglich als Studio ausgebaut und bietet auf über 30 m² dazugewonnener Wohnfläche zusätzliches Potential für zwei weitere Zimmer. Der Spitzboden ist über eine Auszugstreppe zugänglich.

Das komplette Haus ist mit einem Echtholzparkett ausgestattet. Es ist voll unterkellert und bietet somit jede Menge Stauraum.

Die Garage im Garagenhof kann für 10.000,- EUR erworben werden.

Überzeugen Sie sich selbst vom Wohnpotential der Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße abseits der Hauptstraße. Das nähere Umfeld ist durch die Reihenhausbauung geprägt.

Veitsaurach ist ein kleinerr und idyllischer Ort; gehört zur Gemeinde Windsbach und ist dem Landkreis Ansbach angegliedert. Die Entfernung zum Nürnberger Stadtkern beträgt etwa 35 Kilometer. Die Schwabacher Innestadt ist in ca. 13 Kilometer zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, etc. können Sie in wenigen Fahrminuten bequem mit dem Auto erreichen. Die Anschlussstelle der Autobahn 6 sowie der Bundesstraße 466 liegen ebenso im näheren Umkreis. Vorort gibt es einen Schulbus, der die Kinder in die umliegenden Grund- und fortführenden Schulen bringt.

Genießen Sie diese ruhige Randlage mit einem großen Naherholungswert - abseits des Großstadttrubels!













Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

