



## 91575 Windsbach

# Platz für Ihre Familie! 1-2 Familienhaus in Windsbach!



**449.000 €**

Kaufpreis

**195 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**933 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

[info@ringler-immobilien.de](mailto:info@ringler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	195 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	933 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Zustand

Baujahr	1968
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	1,79 €
Aussen-Courtage	1,79

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.08.2024
gültig bis	15.08.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1968
Endenergiebedarf	242.0
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Das schöne 1-2 Familienhaus wurde 1968 erbaut und befindet sich in guter und ruhiger Wohnlage von Windsbach.

Im Jahr 1987 wurde an das bestehende Einfamilienhaus ein Fertighaus angebaut.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohn- und Esszimmer. Die Küche ist über den Essbereich sowie über die Diele erreichbar. Über das Wohn- und Esszimmer gelangt man auf eine großzügige Terrasse mit herrlichen Blick auf den Garten. Von der Terrasse führt eine Treppe in den Gartenbereich. Ebenfalls befindet sich im Erdgeschoss der Immobilie drei weitere Wohn- bzw. Schlafräume sowie ein Badezimmer mit WC, Dusche und Badewanne. Ein separates Gäste-WC ist vorhanden.

Das Obergeschoss ist nur teilweise ausgebaut und verfügt derzeit über zwei weitere Zimmer, WC, Dusche und einen Abstellraum.

Hier gibt es Möglichkeiten zum Ausbau. Im Untergeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung sowie weitere Räumlichkeiten. Der Keller ist über die Innentreppe sowie eine Außentreppe erreichbar. Die Wohnflächenberechnung bezieht sich nur auf das Erd- und Obergeschoss.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage sowie ein Schuppen. Ein weiterer Kfz-Stellplatz befindet sich auf der Rückseite des Grundstückes.

Eine 6.000 Liter Zisterne ist vorhanden.

Das Haus wird über ein Ölzentralheizung beheizt, die aus dem Jahr 2002 stammt. Außerdem ist ein Holzkachelofen, der für behagliche Wärme sorgt, vorhanden.

Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden.

Der Energiekennwert ist mit 242,1 kWh (m<sup>2</sup> a) angegeben.

Dies entspricht der Energieeffizienzklasse G.

Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.

Die bestehende Photovoltaikanlage ist im Kaufpreis mit inbegriffen und bringt eine Einspeisevergütung von ca. 2.000,00 € im Jahr.

Das Haus verfügt teilweise über eine Fußbodenheizung.

## Lage

Das 1-2 Familienhaus befindet sich in guter Wohnlage am Ortsrand von Windsbach.

Die Stadt Windsbach liegt in der südöstlichen Mitte Bayerns, 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, Bundes- und Staatsstraße sowie Bus- und Bahnanschluss auf.

Windsbach ist Endpunkt der Regionalbahnstrecke der Deutschen Bahn über Wicklesgreuth-Petersaurach-Neuendettelsau. Die Bahn fährt tagsüber im Halbstundentakt. In Wicklesgreuth besteht Anschluss an die S-Bahn Strecke Ansbach-Nürnberg. Der S-Bahnhof in Windsbach ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Stadt Windsbach verfügt über Kindergärten, Schulen, Gastronomie, Ärzten und Dienstleistern sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten.

























