



## 90610 Winkelhaid

# Das Komplettpaket für die Familie



**675.000 €**

Kaufpreis

**123 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**740 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



Gloßner Immobilien  
...mehr als Immobilien

**Ihr Ansprechpartner**

Iris Schafhausen  
Tel.: 09181 - 1299  
[info@glossner-immo.de](mailto:info@glossner-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	123 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	65 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	740 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	675.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2009
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Zustand

Baujahr	2009
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Mauerwerk aus Kalksandstein, Außenwand mit Wärmeverbundsystem 15 cm
- + Keller aus weißer Wanne
- + Pfettendachstuhl mit anthrazitfarbener Eindeckung
- + Kunststofffenster weiß mit 2-fach Isolierverglasung
- + Photovoltaikanlage
- + Solaranlage
- + Heizung mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss; Zentralheizung im Obergeschoss
- + Stahl-Holztreppe
- + Kachelofen mit Wasser-Wärmeübertragung
- + Terrasse mit Markise
- + Wäscheabwurf vom Ober- und Erdgeschoss möglich
- + Gäste-WC mit Vorbereitung für Dusche
- + Großer Keller im Untergeschoss mit tollem Tageslicht durch Lichtgraben
- + Kelleraußentreppe
- + Eingebauter Pool mit Außendusche
- + Gartenhäuschen
- + Doppelgarage mit Werkstatt
- + Garage mit ausgebautem Spitzboden und Balkon



## Beschreibung

---

Perfekt für die ganze Familie präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus in Ortsrandlage der schönen Gemeinde Winkelhaid.

Gepflegt in der umliegenden Bestandsbebauung liegt das junge Wohnhaus modern und großzügig nach Süden ausgerichtet im südöstlichen Teil der Gemeinde.

Das Wohnhaus selbst ist gut durchdacht und mit jeglichem Komfort ausgestattet.

Wohnen, Essen und Kochen sind dabei im Erdgeschoss offen geschnitten und mit großzügigen Fensterelementen ausgestattet. Eine Einbauküche ist bereits integriert und bietet gleichzeitig kurze Wege zum Abstellraum.

Highlight ist der mittig platzierte Kachelofen, der die Warmwasseraufbereitung bei der Beheizung unterstützt.

Ein Gäste- bzw. Arbeitszimmer mit einer ordentlichen Größe schließt sich dem Grundriss an. Ein Gäste-WC ergänzt die Etage. Hier sind bereits die Vorbereitungen für eine mögliche Dusche gegeben.

Das Obergeschoss unterteilt sich in drei Schlafräume, die idealerweise für Eltern und zwei Kinder genutzt werden können. Alle Räume sind unter anderem mit bodentiefen Fenstern und einem französischen Balkon versehen.

Eine eigene Wellnessoase bietet das Badezimmer, welches mit einem Doppelwaschtisch, einer Eckbadewanne, Dusche, WC und einem Wäscheabwurf ausgestattet ist.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und umfasst neben einem Vorratskeller einen übergroßen und beheizbaren Party- bzw. Gästeraum. Der Hauswirtschaftsraum sowie der Technikeller ergänzen hier den Grundriss. Über den Flur ist der Zugang nach außen mit Überdachung gewährt.

Der Garten selbst lässt keine Wünsche offen. Viel Grünfläche bietet der Bereich vor der Terrasse zum Spielen, Erholen und Genießen. Für diverse Kleingeräte ist ein Gartenhäuschen installiert mit angrenzendem Grillplatz.

Highlight ist der eingebaute Pool mit der dazugehörenden Technik und einer Außendusche.

Der hintere Gartenbereich ist für den grünen Daumen hervorragend für Pflanzbeete geeignet.

Die Doppelgarage ist großzügig geschnitten. Durchgehend und auch von außen begehbar befindet sich im hinteren Trakt ein eigener Werkstattraum. Umliegend sind genügend Stauflächen für Fahrräder, Holz und Müllgefäße.

Zweites Highlight ist der ausgebaute Spitzboden oberhalb der Garage. Der Zugang erfolgt über eine eigene Außentreppe. Perfekt für laue Sommerabende kann dieser für Familienfeiern oder als Ruheoase genutzt werden. Ein eigener nicht einsehbarer Balkon findet hier eine wohlthuende Atmosphäre.

## Lage

---

Die Gemeinde Winkelhaid, im südlichen Teil des Landkreises Nürnberger Land gelegen, hat gegenwärtig rund 4.550 Einwohner.



Winkelhaid hat einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Neben der guten verkehrsmäßigen Erschließung bietet die Gemeinde ein vielfältiges kulturelles, geselliges und sportliches Angebot.

Sämtliche Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Ärzte und Besorgungen für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar.

Die Infrastruktur ist neben den Anschlüssen an die Autobahn A3, A6 und A9 ebenfalls über den S-Bahn-Anschluss nach Nürnberg erreichbar.























