

Exposé

Einfamilienhaus in Windsbach

**Charmantes, freistehendes u. teilsan. Einfamilienhaus
bezugsf. mit unverbaubarem Fern- und Waldblick**



Objekt-Nr. OM-422079

Einfamilienhaus

Verkauf: **388.000 €**

Ansprechpartner:
Andrea

91575 Windsbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1918
Grundstücksfläche	247,00 m²
Etagen	1
Zimmer	5,00
Wohnfläche	91,00 m²
Nutzfläche	145,00 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme

Übernahme	sofort
Zustand	saniert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Garagen	1
Stellplätze	2
Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes, freistehendes Einfamilienhaus mit Weitblick in naturnaher und idyllischer Lage inklusive Garten und grosser sonniger Dachterrasse.

Das gemütliche, energieoptimierte Zuhause ist ideal für Paare oder kleine Familien. Es ist bezugsfertig.

Das pflegeleichte Grundstück hat eine Fläche von 247 qm.

Das Eigenheim bietet fünf Zimmer sowie Küche, Bad und zwei WC's auf einer Wohnfläche von ca. 91 qm; das im Jahr 1918 errichtete Haus steht auf solider Bausubstanz und vereint massive Bauweise mit traditionellem verborgenem Fachwerk. Zum Wohnhaus gehört ein später errichteter massiver Anbau mit Waschküche sowie eine Werkstatt für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Hobby, Lager, kreative Projekte). Ergänzt wird das Angebot durch eine große massive Garage mit zusätzlichem Stauraum im Dachbereich. Weitere Nutz- u. Abstellflächen befinden sich im Spitzdachboden des Hauses.

Im Rahmen der Sanierung wurde im November 2024 eine moderne Wärmepumpe installiert und die technischen Vorbereitungen für eine spätere Photovoltaikanlage auf dem Dach wurden bereits berücksichtigt. Die Wärmepumpe wird derzeit über einen intelligenten, börsengesteuerten Stromtarif betrieben und sorgt damit für eine effiziente Energieversorgung. Ein Glasfaseranschluss liegt bereits am Grundstück - beste Voraussetzungen für modernes Arbeiten und Wohnen.

Die Umsetzung einer Photovoltaikanlage bleibt dem neuen Eigentümer flexibel überlassen und ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Ein kleiner Teilgewölbekeller bietet zusätzlichen Stauraum im Haus.

Ausserdem ist ein hauseigener Grundwasserbrunnen - ideal zur Gartenbewässerung - vorhanden.

Die vor dem Haus stehende, rund 30 Jahre alte, wunderschön rosa-weiss blühende Magnolie sorgt jedes Jahr für ein einzigartiges Naturerlebnis.

Ein außergewöhnliches Highlight ist die grosse Süd-Dachterrasse.

Sie wurde vollständig mit Schieferbitumen neu abgedichtet und bietet dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, den Oberbelag ganz individuell nach eigenem Geschmack zu gestalten.

Richtung Süden verwöhnt die Terrasse mit einem unverbaubaren Blick ins sonnige Aurachtal. Naturliebhaber finden hier ihren Platz!

Die Nordseite ermöglicht den direkten Zugang zum angrenzenden Wald sowie zum zum Grundstück gehörenden Gartenanteil.

Die naturnahe Lage vereint Aktivität und Erholung auf besondere Weise. Lauf- und Radstrecken beginnen nahezu vor der Haustür, während viele malerische Wald- und Wiesenwege zu entspannten Spaziergängen einladen. Sportliche Aktivitäten und gemeinsame Auszeiten werden perfekt miteinander verbunden. Ein neu errichteter Kinderspielfeld im Ort sorgt für Spiel und Begegnung in unmittelbarer Nähe.

Ausstattung

2024/2025 wurde Folgendes saniert/renoviert/modernisiert ohne den Charme des Hauses zu vernichten :

2024

neue Kunststoffenster (U-Wert 1,1 W/ qm.K)

neue Heizung Luft-Wasser-Wärmepumpe Monoblock 10 KW;

neue Heizkörper mit erhöhter Konvektionsfläche;

wesentlich verbesserte Energieeffizienz;

Energiebedarfsausweis vom 26.06.2025

2025:

neue Böden in allen Wohn-Räumen : Fliesen, Klick-Vinyl, Roll-Vinyl;

es wurde teilweise zusätzliche Wärmedämmung angebracht im OG und Waschküche/Bad;

Neuer Stromkasten mit modernem Smartmeter;

Die technische Vorbereitung für eine spätere Photovoltaikanlage wurde bereits berücksichtigt (z.B. Leitungsführung/Platz im Zählerschrank)

Komplett neues Bad mit Fenster incl. neuer Wasserleitungen;

neues WC im EG u. OG.

Neuer Hauswasseranschluss und Wasserverteilung inklusive Filteranlage und digitalem Wasser-Zähler.

Die stilvolle Holz-Eingangstür wurde energetisch verbessert.

Die Dachterrasse wurde neu abgedichtet.

Die Fassade wurde teilweise neu gestrichen.

Glasfaseranschluss liegt bereits am Grundstück und wird lt. Telekom im Laufe des Jahres 2026 im Haus angeschlossen. Derzeit ist ein Internetanschluss 100 MBit vorhanden.

Zusätzl. Nutz-/Stellfläche/Stauraum (ca.55 qm) im

einzelnen wie folgt:

1 Abstellraum/Technikraum,

1 Waschküche, renov. 2025

1 Werkstatt-/Hobbyraum (mit Stromanschluss)

renoviert 2025

1 Spitzdachboden

1 übergroße Garage (4,01 m x 7,62 m;)

mit zusätzlicher Abstellfläche für Fahrräder /

Motorrad/ Reifen

Stauraum unter Garagendach.

Küche ist inklusive Einbaugeräte (Backofen, Spülmaschine, Mikrowelle), ein Kühlsschrank ist nicht enthalten. Platz für einen großen freistehenden Kühlschrank ist vorhanden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

100% Provisionsfrei !!

Hinweis:

Die Wohnfläche beruht auf einer aktuellen Berechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFlV), eine Beschaffenheitsgarantie wird nicht übernommen.

Das Expose wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Lage

Mikrolage:

Umgebung Ein-und Zweifamilienhäuser;

unterschiedliche gewerbliche Unternehmen am Ort;

1 Städt. Kindertagesstätte

1 Spielplatz

4 Gaststätten fussläufig erreichbar

1 Landmetzgerei fussläufig erreichbar

Sportvereine, FFW, u.a.

Naherholungsgebiet Aurachtal

gute Busanbindung nach Windsbach 6 km>>>in Windsbach gute Bahnanbindung in alle Richtungen

Umfangreiche Auswahl an Rad-und Wanderwegen z.B. ins fränkische Seenland (Brombachsee/Absberg/Langlau /Enderndorf/ Rothsee)

Makrolage: (Stadt Windsbach/Landkreis Ansbach)

- 6 km nach Windsbach, (6.139 Einwohner)

Regionalbahn

in Windsbach sehr schönes Natur -Waldstrandbad

Einkaufsmöglichkeiten NORMA/EDEKA/ALDI, Drogerie, Post,

mehrere Kindertagesstätten (Musikalische/Städtische u.a.)

Cafes, u.v.m.

Grundschule, Mittelschule Ganztageschule,

Johann-Sebastian-Bach-Gymnasium,

Musikschule,

Windsbacher Chorcampus,

24-Std.-Fitness-Studio;

- 8 km nach Neuendettelsau (8.086 Einwohner

hier gibt es ebenfalls reichlich Einkaufsmöglichkeiten;

Medizinische Versorgungszentren;

Erlebnisbad Novamare u.v.m.

- 13 Autominuten über B466 nach Schwabach

- 10 Autominuten über B 466 zur Autobahn Ri. Heilbronn/Ri.Nürnberg -25 Autominuten über B466 / A 6 nach Nürnberg

- 25 Autominuten über A 6 oder B 14 nach Ansbach

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Durchgang z. Esszimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Esszimmer



Ausblick

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer/Flur

Exposé - Galerie



EG. Flur groß



EG. WC

Exposé - Galerie



Bad



Exposé - Galerie



neuer Stromkasten/SmartMeter



Treppenaufgang / Kellerabgang

Exposé - Galerie



OG. Flur



OG. Home-Office-Bereich

Exposé - Galerie



OG. Schlafzimmer



OG. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG. Hobby-Schlaf-Kinderzimmer



OG. Ausblick



OG. Ankleide/Stauraum

Exposé - Galerie



OG. WC



Stauraum über Garage



Werkstatt/Hobby

Exposé - Galerie



Werkstatt/Hobby



Waschküche/Brunnen



Magnolie vor dem Haus

Exposé - Galerie

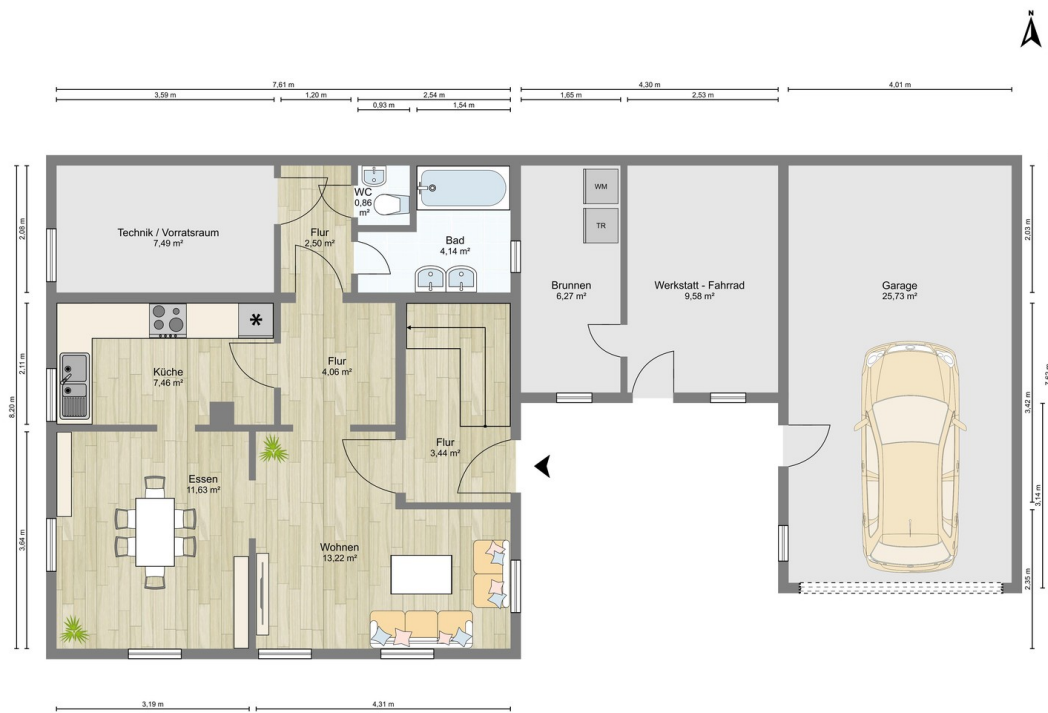


Terrasse und Grundstück

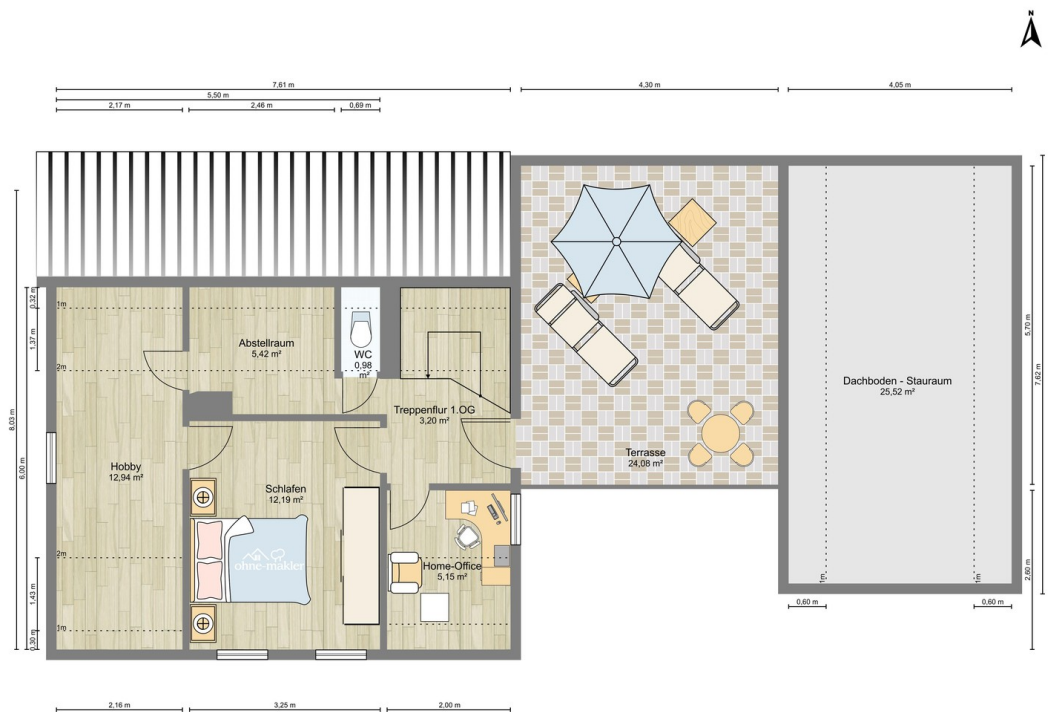


Blick aus angr.Wald z.Terrasse

Exposé - Galerie

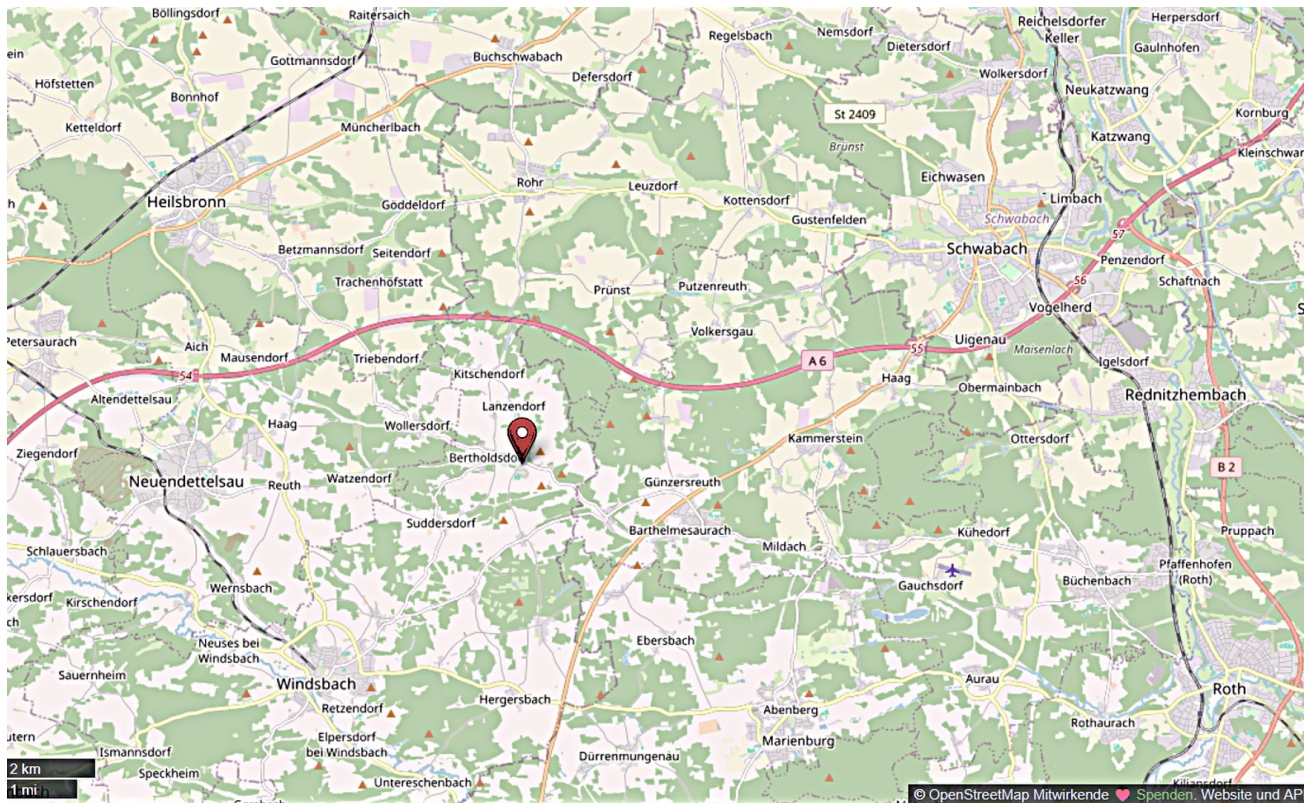


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Galerie



Darstellung Lage

Exposé - Grundrisse

