

# Exposé

## Einfamilienhaus in Windsbach

**Neuer Preis & provisionsfrei : Charaktervolle Altbauperle  
im Grünen bei Windsbach**



Objekt-Nr. OM-467178

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **367.000 €**

Ansprechpartner:  
Andrea

91575 Windsbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1918	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	247,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive Preisanpassung !! Provisionsfrei !!

Zum Verkauf steht, derzeit noch provisionsfrei, ein charaktervolles Einfamilienhaus - eine idyllisch gelegene modernisierte 5-Zimmer-Altbauperle mit zukunftssicherer Haustechnik, neuem Bad, großer Garage, Dachterrasse & Weitblick ins Grüne

Dieses freistehende Einfamilienhaus (Baujahr 1918) kombiniert historischen Charme perfekt mit moderner Technik und Wohlfühlkomfort.

Die Immobilie befindet sich in ländlicher Lage, unweit vom fränkischen Seenland, ca. 6 km von 91575 Windsbach entfernt und bietet lichtdurchflutete Zimmer mit einem herrlichen Blick ins Grüne.

Aufgrund seiner Größe eignet es sich perfekt für Singles, Paare oder kleinere Familien, ein Einzug ist sofort möglich !

Dank der umfassenden Teilsanierung und Modernisierung in den Jahren 2024 und 2025 präsentiert sich das Haus ohne Sanierungsstau.

Es ist mit optimierter Haustechnik, einer neuen Heizung (Wärmepumpe), neuen Kunststofffenstern (U-Wert 1,1 W), neuen Heizkörpern, neuen modernen Böden und WC im EG und OG sowie einem komplett neuen Badezimmer ausgestattet.

Der clevere Grundriss hat die 91 qm Wohnfläche auf 5 Zimmer aufgeteilt und sorgt für eine extrem großzügig wirkende Atmosphäre. Ins Obergeschoss führt eine wunderschöne Marmortreppe.

Der Technikraum sorgt im Erdgeschoss für zusätzlichen Platz z.B. als Speisekammer oder Abstellraum. Ein Spitzdachboden kann als weitere Abstellfläche genutzt werden.

Von der 25 qm großen Dachterrasse kann eine unverbaubare Fernsicht über das Aurachtal genossen werden. Das kompakte Haus mit Nebengebäude und Garage bietet überraschend viel Platz und Komfort. Die Einbauküche mit Backofen, Induktionskochfeld, Spülmaschine und Mikrowelle ist inklusive.

Einziehen und die Freiheit genießen !!

Für eine unkomplizierte und abwechslungsreiche Freizeitgestaltung sorgen Wander- u. Radwege quasi vor der Haustüre sowie das naheliegende fränkische Seenland. (Brombachsee/Igelsbachsee/Rothsee/Naturpark Altmühltal, Segelschulen, Surfen, Segeln Schwimmen u.v.m.)

## Ausstattung

Highlights auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 91 qm, aufgeteilt auf 5 Zimmer mit einem außergewöhnlichen Grundriss für eine gemütliche Atmosphäre.

Es steht eine großzügige Gesamtnutzfläche von 145 qm zur Verfügung für unheimlich viel Flexibilität

Grundstück: Das pflegeleichte Grundstück hat eine Größe von 247 qm

Dachterrasse: Ein absolutes Highlight ist die 25 qm große Dachterrasse, nach Süden ausgerichtet mit direkter Waldrandlage für gemütliche Abende und gleichzeitig mit unverbaubarem Weitblick. Sie wurde aktuell frisch mit hochwertigen Schieferbitumenbahnen neu abgedichtet und ist technisch absolut wetterfest und auch begehbar. Der finale Oberbelag (ob Holz moderne WPC-Dielen oder Fliesen) bleibt jedoch zur Vollendung den persönlichen Gestaltungswünschen des neuen Käufers überlassen.

Küche: Die Einbauküche ist inklusive Spülmaschine, Mikrowelle, Backofen

Zukunftssichere Technik:

neue Heizung / Wärmepumpe November 2024 mit neuer Elektrik

(Möglichkeit für PV -Anlage besteht)

neue Kunststofffenster (U-Wert: 1,1)

neue Heizkörper

neue Böden in allen Räumen

komplett neues Bad, 2 neue WCs

Energieeffizienz:

Ein Energiebedarfsausweis (D), erstellt am 26.06.2025, liegt vor.

Wesentlicher Energieträger: Strom; Luft/Wasser/Wärmepumpe

Stauraum & Parkmöglichkeit:

1 Technikraum/Abstellraum/Speisekammer

1 große Garage (25 qm) sowie Dachboden über Garage

2 Stellplätze am Grundstück

Im Nebengebäude:

1 Waschküche

1 Hobbyraum

1 Gewölbekeller

Glasfaser liegt bereits am Grundstück!

**Fußboden:**

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

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

WICHTIGER HINWEIS :

Ihr Weg zur Altbauperle - Sparen Sie die Maklergebühr !

Aktuell verkaufe ich noch ohne Makler. Sollte sich in den kommenden Wochen kein Käufer finden, übergebe ich das Objekt an eine Immobilienagentur. Nutzen Sie die Chance auf den provisionsfreien Erwerb und kontaktieren Sie mich noch heute.

Vereinbaren Sie zeitnah Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme - bitte nutzen Sie dafür ganz bequem das Kontaktformular dieses Portals !

100% Provisionsfrei !!

**Lage**

Freizeit und Umgebung:

Fränkisches Seenland

4 Gaststätten im Ort

Landmetzgerei im Ort

Kindergarten im Ort

mehrere Spielplätze im Ort

Sportvereine, Freiwillige Feuerwehr

verschiedene Gewerbebetriebe im Ort

10 Autominuten über B466 zur Autobahn A 6 alle Richtung Nürnberg/Heilbronn

gute Busanbindung nach Windsbach, Rufbus Linie 721

Lage:

6 km bis zum Bahnhof 91575 Windsbach > Regionalbahn alle Richtungen

In Windsbach besteht eine erstklassige Infrastruktur:

Apotheken,

Lebensmittel-Discounter EDEKA,NORMA, Drogerie, u.a.,

Allgemeinmediziner,

Grundschule,

Ganztagesschule,

Johann-Sebastian-Bach-Gymnasium,

Kindergarten und mehrere Kindertagesstätten,

Knabenchor,

Musikschule,

Cafes

Naturwaldstrandbad

24-Std-Fitness-Studio

8 km Neuendettelsau

Medizinische Versorgungszentren (MVZ)

Erlebnisbad Novamare u.v.m.

100% Provisionsfrei

Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt . Die Wohnfläche beruht auf einer aktuellen Berechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV).

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN !

**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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenbereich

# Exposé - Galerie



Aussenbereich/Terrasse/Garten



Aussicht

# Exposé - Galerie



Aussicht



Dachterrasse + Garten

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnen/Essen

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



EG. WC



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



neuer Elektrok./Smartmeter



Marmortreppe zum OG

# Exposé - Galerie



OG



OG. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG. Kinderzimmer



OG. Ankleide



OG. Home-Office-Bereich

# Exposé - Galerie



OG. WC



im Anbau: Werkstatt/Hobby

# Exposé - Galerie

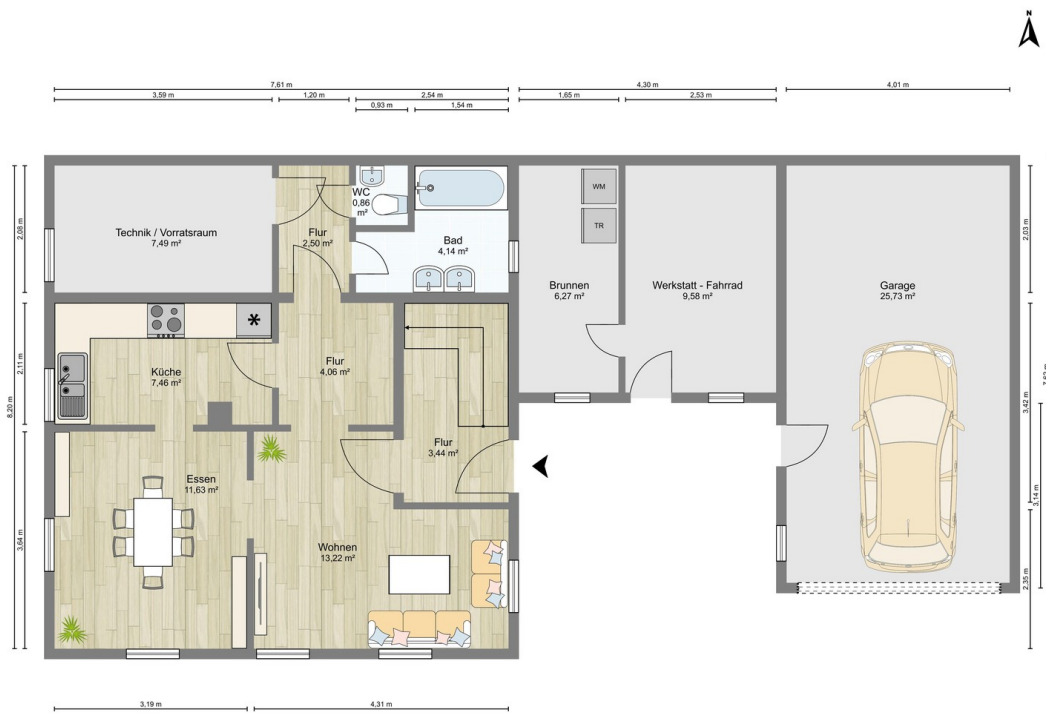


im Anbau: Waschküche

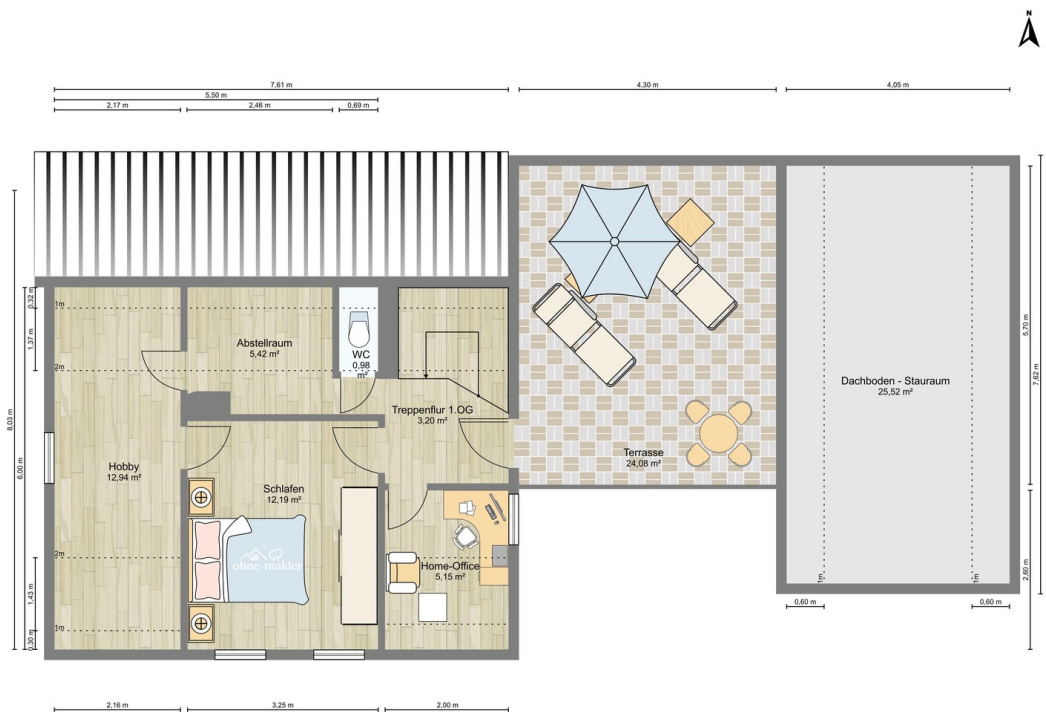


Stauraum über Garage

# Exposé - Galerie



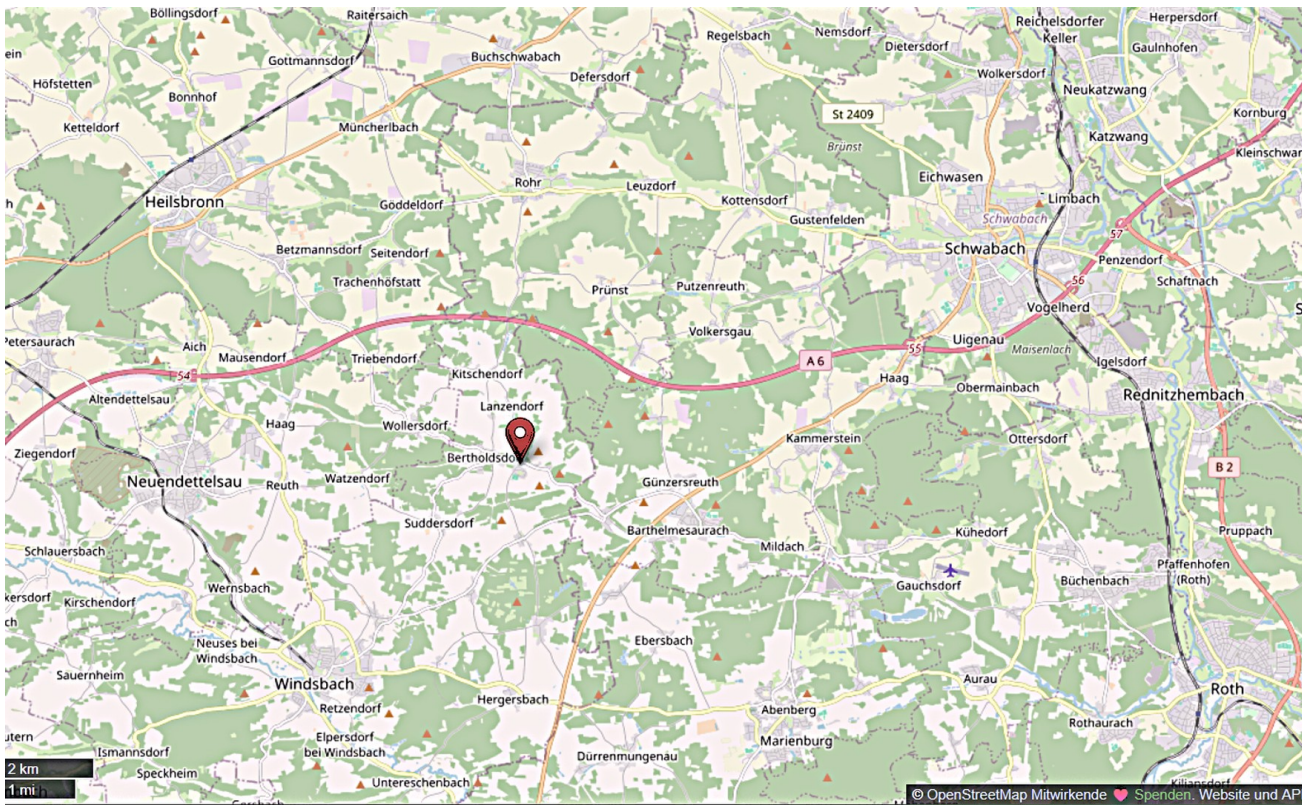
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

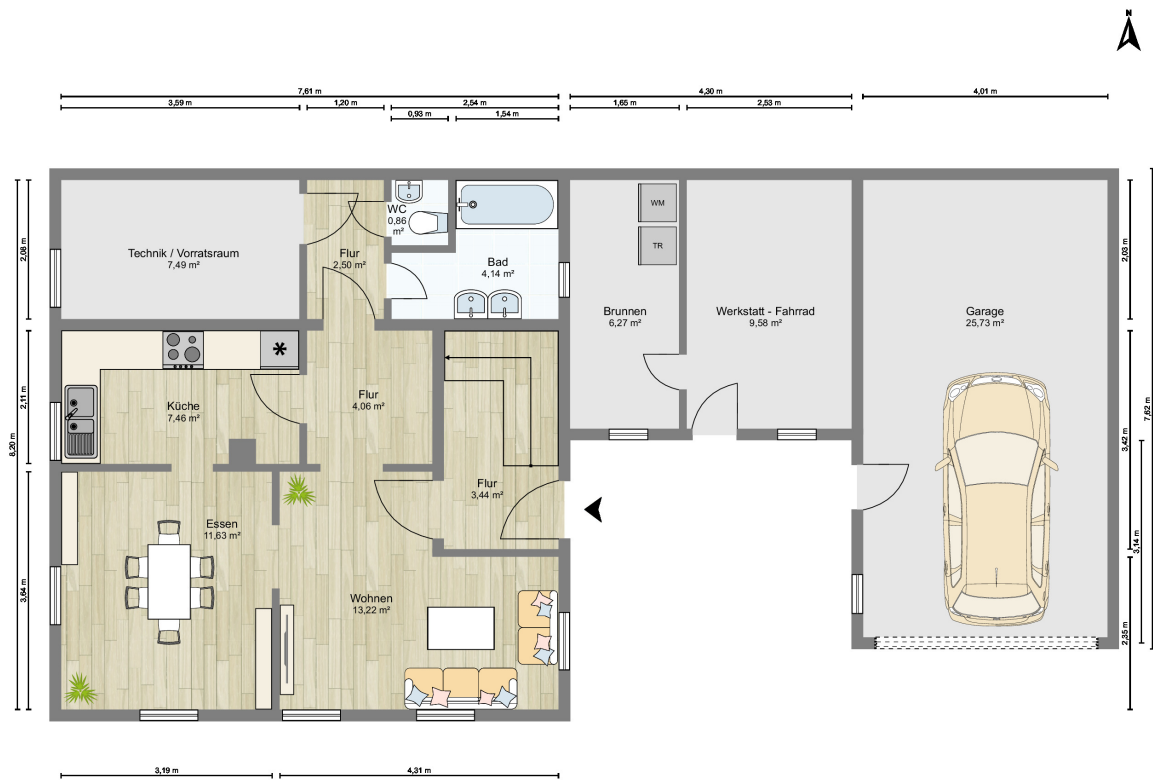


# Exposé - Galerie



Darstellung Lage

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

