



## 90610 Winkelhaid

# Solides Einfamilienhaus mit zusätzlichem Garten als Baupotenzial



**397.000 €**

Kaufpreis

**130 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**806 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	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	806 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	397.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1955
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1955
---------	------



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Fenster teilweise Kunststoff, teilweise Holz Erstaussattung – sind zu erneuern
- + Böden – sind zu erneuern
- + Erdgeschoss Abstellraum mit Anschluss für Badmöglichkeit
- + Obergeschoss Treppenabsatz mit Anschluss für WC
- + Teilweise Holzdecken
- + Holzofen möglich
- + Verlegung eines Glasfaseranschlusses bis Vorgarten



## Beschreibung

---

Als solide und werthaltig präsentiert sich dieses Einfamilienhaus in einer ruhigen und guten Lage in Winkelhaid.

Gut eingebettet in die umliegende Bestandsbebauung liegt das Wohnhaus im Stil der 60er Jahre geschützt und eingefriedet nach Süden ausgerichtet.

Die beiden Wohngeschosse bieten dabei Platz für die große Familie.

Das Erdgeschoss ist gewohnt in Wohnküche und Wohnen mit Wintergarten aufgeteilt. Ein schönes Schlafzimmer mit angrenzendem modernen Bad schließen sich an und ermöglichen somit ein Wohnen und Leben auf einer Ebene. Ein kleiner Abstellraum ergänzt die Etage.

Die Räumlichkeiten im Obergeschoss können mit drei Schlafräumen eingerichtet werden. Alternativ bietet sich hier die Möglichkeit, eine Wohnküche zu integrieren.

Das Wohnhaus ist komplett unterkellert und schafft Platz für Vorrat, Technik und Hauswirtschaft. Letzteres ist mit einem Außenzugang in den Garten versehen.

Der Garten selbst ist wunderbar eingefriedet und schön angelegt. Seitlich der Garage befindet sich eine zusätzliche Gartenfläche. Auf Wunsch könnte diese mit Berücksichtigung auf notwendige Stellplätze bebaut werden.

## 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. Sämtliche Einrichtungen der ver- und entsorgungsmäßigen Infrastruktur sind vorhanden, ebenso eine gute verkehrsmäßige Erschließung sowie ein großes kulturelles, geselliges und sportliches Angebot.

Dabei sind 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.





































