



## 91438 Bad Windsheim

# Willkommen in ihrem neuen Zuhause!



**249.000 €**

Kaufpreis

**110 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**220 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel  
Tel.: 00499132750830  
[christine.vogel@remax.de](mailto:christine.vogel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	70 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	220 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1964
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1964
----------------	------

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

### Energieausweis

Art: Verbrauchsausweis

Gültig bis: 12.01.2036

Endenergieverbrauch: 100,1 kWh/(m²\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1964 saniert von 1985-2004

Wesentlicher Energieträger: Öl

Effizienzklasse: D

Baujahr 1964

### Modernisierungen:

Fenster doppelt verglast 1980er

Heizung erneuert 1988

Außenfassade mit Dämmung erneuert 1993

neuer Brenner 1996

Bad modernisiert 1998

Dach neu gedeckt mit Innendämmung 2004

Dach auf Wintergartenanbau erneuert und isoliert 2015

### Garage:

2003 Sektionaltor eingebaut

2012 Wände renoviert

2017 Boden gefließt

Aktuell sind bis zu 250 Mbit DSL verfügbar. Der Glasfaserausbau ist in Planung lt. Telekomauskunft.



## Beschreibung

Das angebotene Reihenmittelhaus, erbaut im Jahr 1964, befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage und bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Die Immobilie überzeugt durch eine solide Bausubstanz sowie durch laufende energetische Modernisierungen, die im Zeitraum von 1985 bis 2004 durchgeführt wurden. Die einzelnen Maßnahmen sind detailliert in der Ausstattungsbeschreibung aufgeführt.

Das Haus verfügt über eine funktionale und familienfreundliche Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Helle Wohnräume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Ein kleiner, pflegeleichter Garten lädt zum Entspannen im Freien ein und ergänzt das Wohnangebot ideal. Hier lassen sich ruhige Stunden im Grünen verbringen – geschützt und abseits vom Durchgangsverkehr.

Zur Immobilie gehört eine eigene Garage in einem nahegelegenen Garagenhof, die einen komfortablen und sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet.

Dank der ruhigen Wohnlage innerhalb der Wohnanlage eignet sich das Reihenmittelhaus sowohl für Familien, Paare oder Singles, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld legen und dennoch eine gute Anbindung an die Infrastruktur schätzen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage in Bad Windsheim, einer attraktiven Kur- und Wohnstadt im mittelfränkischen Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Das Stadtzentrum von Bad Windsheim mit seiner historischen Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzten und Apotheken ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Franken-Therme Bad Windsheim, zum Kurpark sowie zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Spazier- und Radwege sowie die umliegende Natur laden zu aktiver Erholung ein.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die Bundesstraße B470 sowie die nahegelegene Autobahn A7 ist eine schnelle Anbindung an umliegende Städte wie Neustadt an der Aisch, Ansbach, Rothenburg oder Würzburg gegeben. Der Bahnhof Bad Windsheim bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen in die Region.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und einem hohen Freizeit- und Erholungswert – ideal für Paare, kleine Familien oder Singles gleichermaßen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.1.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.10 kwh/(m²\*a).



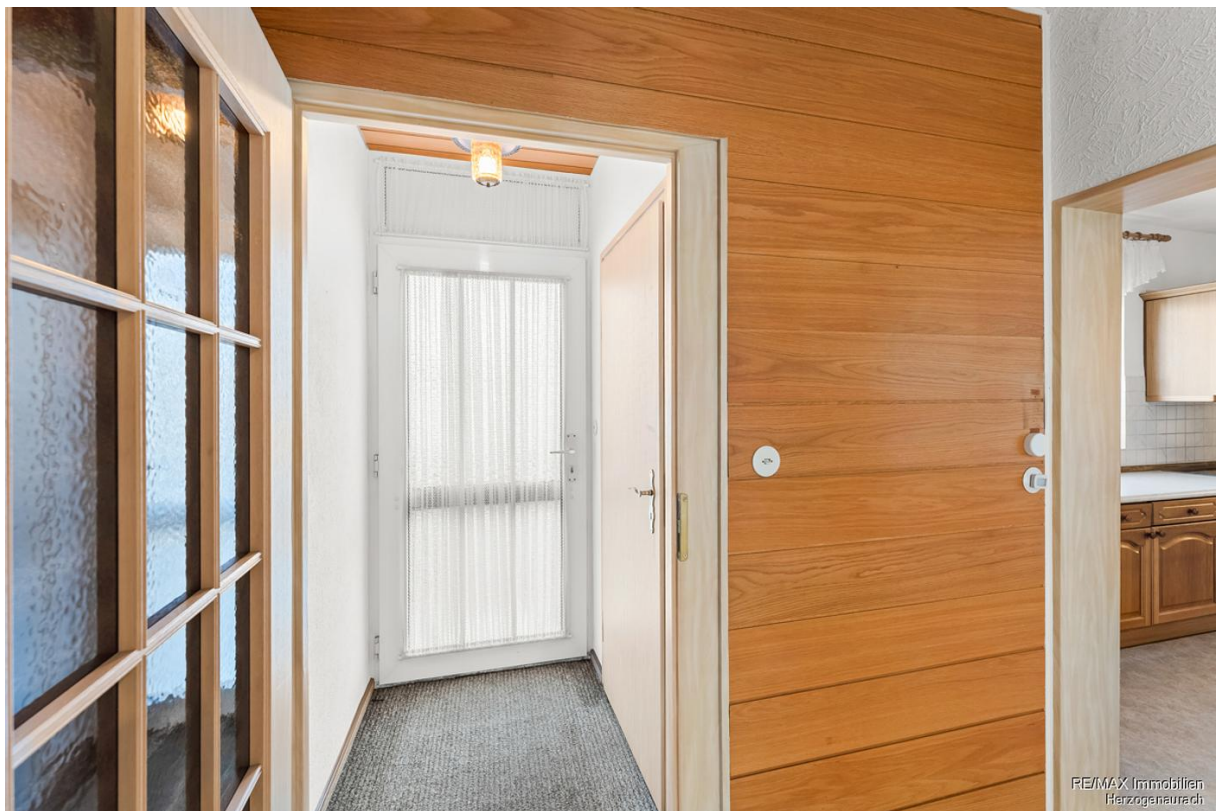
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Christine Vogel, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

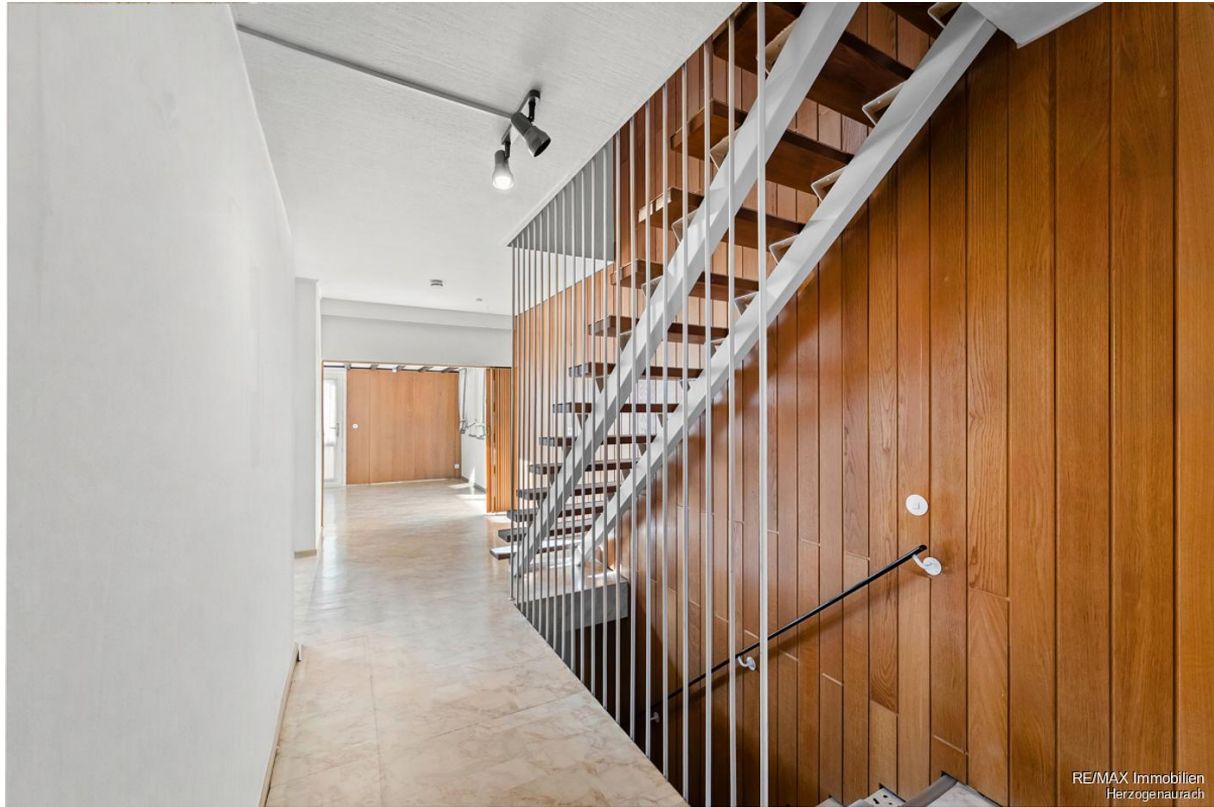
#### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen, d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregistrauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

































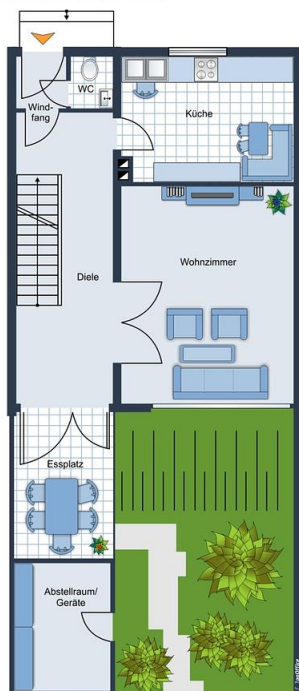






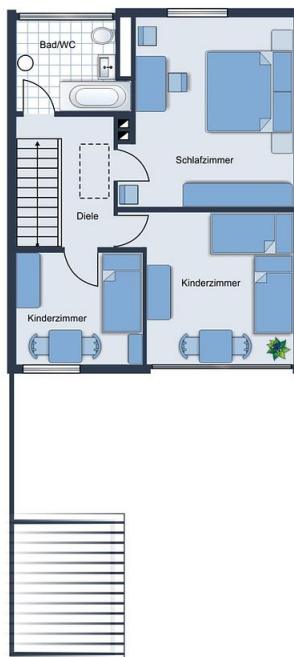


**RE/MAX**



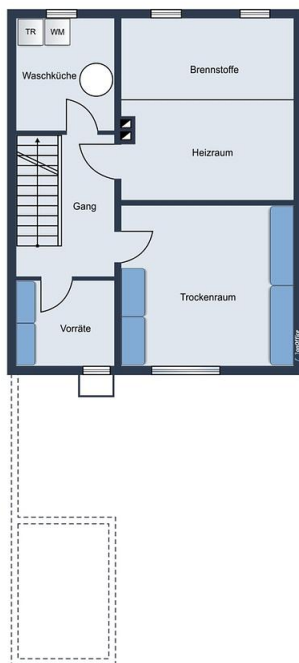
PE/442/ Immobilien  
Herzogenaurach

**RE/MAX**



PE/442/ Immobilien  
Herzogenaurach

**RE/MAX**



PE/442/ Immobilien  
Herzogenaurach