



## 91575 Windsbach

# Einfamilienhaus in Windsbach! Ruhige Lage!



**365.000 €**

Kaufpreis

**127 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**594 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

[info@ringler-immobilien.de](mailto:info@ringler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	127 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	594 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	365.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,38 % €
Aussen-Courtage	2,38 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellldatum	17.10.2025
gültig bis	16.10.2025
Baujahr (Haus)	1968
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	339,7
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1968
---------	------



## Ausstattung

**Allgemein**

Gäste-WC

**Befeuerung**

Öl

**Stellplatzart**

Garage

**unterkellert**

unterkellert





## Beschreibung

Das Einfamilienhaus wurde ca. im Jahr 1968 erbaut und befindet sich in ruhiger Wohnlage von Windsbach.

Die Immobilie verfügt über 5 Zimmer. Eine Garage ist vorhanden.

Im Erdgeschoss befindet sich eine abgeschlossene Küche, ein großes geräumiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang auf die Terrasse sowie das renovierte Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und WC.

Über die Treppe in der Diele gelangt man ins Obergeschoss des Einfamilienhauses. Dort befinden sich weitere 4 Wohnräume, ein weiteres älteres Badezimmer (Baujahr), sowie ein kleiner Abstellraum. Der vorhandene Balkon ist über 3 Wohnräume zugänglich. Alle Räumlichkeiten sind über den zentralen Flur erreichbar.

Die Immobilie ist mit Kunststofffenster ausgestattet.

Zum Dachboden gelangt man über eine Einschubtreppe.

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert. Hier befindet sich der Heizraum, das Öllager sowie weitere Räumlichkeiten.

Der Keller ist zusätzlich auch über eine Außentreppe erreichbar.

Das Haus wird über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1989 beheizt.

Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden.

Der Energiebedarfskennwert beträgt 339,7 kWh (m<sup>2</sup>a).

Dies entspricht der Energieeffizienzklasse H.

Baujahr der Immobilie 1968

## Lage

Die Stadt Windsbach liegt in der südöstlichen Mitte Bayerns, im östlichen Landkreis Ansbach am Schnittpunkt der Ferienregionen Romantisches Franken und Fränkisches Seenland. Windsbach weist eine günstige Verkehrsanbindung zum Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen, zum Regierungssitz Ansbach sowie zum Fränkischen Seenland über Autobahn, Bundes- und Staatsstraße sowie Bus- und Bahnanschluss auf.

Windsbach ist Endpunkt der Regionalbahnstrecke der Deutschen Bahn über Wicklesgreuth-Petersaurach-Neuendettelsau. Die Bahn fährt tagsüber im Halbstundentakt. In Wicklesgreuth besteht Anschluss an die S-Bahn Strecke Ansbach-Nürnberg. Der S-Bahnhof in Windsbach ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Stadt Windsbach verfügt über Kindergärten, Schulen, Gastronomie, Ärzten und Dienstleistern sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten.





















