

Bad Windsheim

# Großzügiges Wohnhaus im Herzen von Bad Windsheim

Objektnummer: 25333004

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 170.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 698 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25333004
Wohnfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1800
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	170.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 450 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie





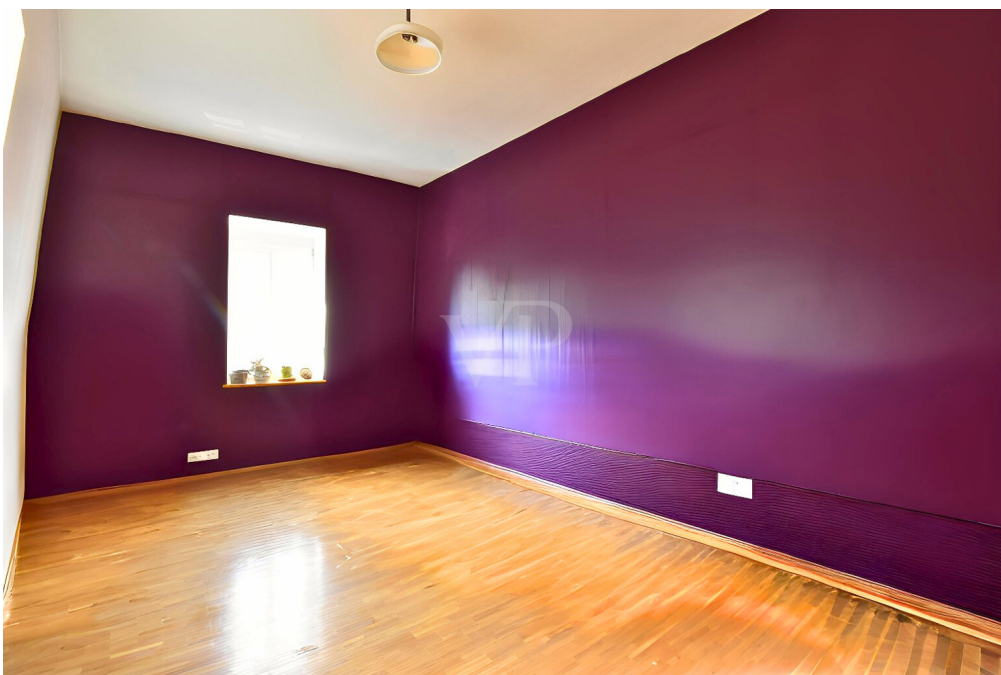
Objektnummer: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie

VP VON POLL FINANCE

### WICHTIGER DENN JE - UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH

MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-  
de Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

JETZT BERATEN LASSEN



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Wohnhaus im Herzen von Bad Windsheim vereint historische Architektur mit modernem Wohnkomfort. Das Vorderhaus, dessen Ursprung im 18. Jahrhundert liegt, wurde im Laufe der Zeit mehrfach modernisiert. Besonders umfangreiche Sanierungsarbeiten fanden nach 1950 statt, mit der letzten umfassenden Modernisierung im Jahr 2004. Dabei wurden die Gasheizung, Fenster, Elektroinstallationen sowie Wasser- und Abwasserleitungen erneuert. Auch die Fußböden wurden im Zuge dieser Maßnahmen modernisiert, sodass das Haus heute eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. Besonders hervorzuheben ist die umfassend renovierte Obergeschosswohnung, die mit modernem Wohnkomfort überzeugt. Die Raumhöhe beträgt hier 2,90 Meter und sorgt für ein angenehmes Raumgefühl. Zudem wurde eine Fußbodenheizung installiert, die für eine gleichmäßige und behagliche Wärmeverteilung sorgt.

### Wohn- und Ausbaupotenzial

Das Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus bietet das Erdgeschoss mit einer Fläche von etwa 97 m<sup>2</sup> zusätzlichen Raum, der nach individuellen Vorstellungen ausgebaut werden kann. Dies ermöglicht eine flexible Nutzung, sei es als Erweiterung des Wohnbereichs, für gewerbliche Zwecke oder als separate Wohneinheit.

### Zusätzliche Nutzflächen

Auf dem großzügigen Grundstück befindet sich ein Anbau, der ca. 73 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet. Dieses Gebäude kann vielseitig verwendet werden, beispielsweise als Lager, Hobbyraum oder zur Schaffung weiterer Wohnfläche.

Ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück wird derzeit im Erdgeschoss als Werkstatt genutzt. Das Obergeschoss bietet jedoch weiteres Potenzial für die Schaffung von Wohnräumen, wodurch sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

### Optionales Gartengrundstück

Für Naturliebhaber und Gartenfreunde besteht die Möglichkeit, ein zusätzliches Gartengrundstück mit einer Fläche von ca. 287 m<sup>2</sup> zu erwerben. Der Preis beträgt 20 €/m<sup>2</sup>, wodurch Sie sich ein idyllisches Stück Natur als Rückzugsort sichern können.

### Fazit

Dieses großzügige Anwesen bietet nicht nur ein komfortables Wohnhaus mit

historischem Charme, sondern auch vielfältige Erweiterungsmöglichkeiten für individuelle Wohn- oder Nutzungskonzepte. Dank der umfassenden Modernisierungen ist es sofort bezugsfertig, während das Ausbaupotenzial Raum für kreative Ideen lässt. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einzigartige Objekt in bester Lage von Bad Windsheim zu Ihrem neuen Zuhause oder Investitionsobjekt zu machen.

Objektnummer: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Ausstattung und Details

Highlights:

- \* Zentrale Wohngegend
  - \* Renovierte Wohnung im Obergeschoss
  - \* großer Wohnbereich
  - \* helle Räume
  - \* massive Bauweise
  - \* Diverse Nebengebäude
  - \* Ausbaupotenzial
- uvm.



**Objektnummer: 25333004 - 91438 Bad Windsheim**

## Alles zum Standort

Die Stadt Bad Windsheim gehört zum Landkreis Neustadt Aisch-Bad Windsheim in Mittelfranken und hat ca. 12.000 Einwohner.

Dort treffen die beiden Naturparks Steigerwald und Frankenhöhe aufeinander.

Bad Windsheim ist das einzige Heilbad in Mittelfranken und wird zudem als liebenswerte Kur- und Kongressstadt betitelt.

Unter Anderem lädt der weitläufige Kurpark zum Verweilen und Genießen ein. Zudem ist dort die bekannte Franken-Therme, die besonders für ein paar entspannte Stunden sorgt. Besonders ist zudem das Freilandmuseum Bad Windsheim, dort kann man eine Zeitreise durch 700 Jahre fränkische Alltagsgeschichte erleben. Aber auch die Altstadt an sich überzeugt durch die klassisch fränkischen Fachwerkbauten.

Mit zahlreichen Gaststätten, Bars, aber auch weiteren Freizeitaktivitäten, wie einer Minigolfanlage sind sie bestens versorgt.

Auch die Verkehrsverbindungen sind gut. In wenigen Gehminuten sind Sie am Bahnhof, von dem aus Sie sowohl Nürnberg als auch Würzburg bequem erreichen können. Durch Anbindung an die Autobahn A7 und die Bundesstraße B8 ist die Stadt auch mit dem Auto bestens zu erreichen.

Aber auch die kleinsten kommen nicht zu kurz: hier haben Sie die Wahl zwischen verschiedenen Kindergärten, unter Anderem auch einem Waldkindergarten. Das schulische Angebot ist ebenso breit gefächert. Sie finden im Ort alle Schulformen, von Grundschule über Mittelschule, Realschule bis hin zum Gymnasium.

**Objektnummer: 25333004 - 91438 Bad Windsheim**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)