Windelsbach

Natur genießen, Freiraum erleben – Ein Zuhause mit Charme und vielfältigen Möglichkeiten

Objektnummer: 26208971



KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1684 m^2

Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

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

Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208971
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	430.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	121.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Die Immobilie



Gebäudeart: Wohnungl-en	
Planinhalt: Kellergeschoss	**Datum:** 13.10.26

Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Ein erster Eindruck

Inmitten einer wunderschönen, grünen Umgebung präsentiert sich diese charmante Immobilie auf einem traumhaften, ca. 1.684 m² großen Grundstück mit herrlichem Weitblick. Die ruhige, idyllische Lage, der eingewachsene Garten und das großzügige Raumangebot schaffen eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Das im Jahr 1974 erbaute Wohnhaus bietet auf ca. 270 m² Wohnfläche insgesamt acht Zimmer, die sich auf zwei großzügige Wohnebenen verteilen. Eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien mit gehobenen Platzansprüchen.

Das Herzstück des Hauses bildet der geräumige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Während das großzügige Wohnzimmer mit seinem wunderschönen Blick ins Grüne begeistert, lädt der helle Essbereich zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Die direkt angeschlossene Küche bietet kurze Wege und überzeugt durch praktische Einbauschränke, die für reichlich Stauraum sorgen.
Auf dieser Ebene befinden sich außerdem zwei gut geschnittene Kinderzimmer mit eigenem Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum.

Eine hochwertige Steintreppe mit Holzgeländer verbindet die verschiedenen Ebenen des Hauses und unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie.

Das Untergeschoss überrascht mit einem besonders großzügigen und komfortablen Raumangebot. Hier befindet sich der weitläufige Elternbereich mit großem Schlafzimmer, geräumigem Badezimmer und einem direkt angrenzenden Wintergarten. Dieser schafft eine wunderbare Verbindung zur umliegenden Natur und bietet einen besonderen Ort zum Entspannen und Verweilen.
Ein großzügiges Ankleidezimmer mit maßgefertigt wirkenden Einbauschränken ergänzt diesen privaten Rückzugsbereich und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Darüber hinaus bietet das Untergeschoss die Möglichkeit, ein Au-pair in einem separaten Zimmer mit angeschlossenem Badezimmer unterzubringen. Auch für Gäste oder andere individuelle Wohnkonzepte eröffnet diese Raumaufteilung interessante Perspektiven. Ein separater Hauswirtschaftsraum rundet das Platzangebot auf dieser Ebene ab.

Ein weiteres Highlight ist das vorhandene Ausbaupotenzial im Dachgeschoss. Die Voraussetzungen für einen Ausbau wurden bereits vorbereitet, sodass hier perspektivisch zwei zusätzliche Zimmer entstehen können. Ob weitere Kinderzimmer,

ein Homeoffice, ein Hobbybereich oder ein privater Rückzugsort – die zusätzliche Fläche eröffnet vielfältige Möglichkeiten, das Haus an zukünftige Lebenssituationen anzupassen.

Der weitläufige, wunderschön eingewachsene Garten ist zweifellos eines der besonderen Highlights dieser Immobilie. Das ca. 1.684 m² große Grundstück bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und begeistert mit seiner naturnahen Gestaltung sowie dem traumhaften Blick in die Umgebung.
Verschiedene Sitzmöglichkeiten laden dazu ein, je nach Tageszeit den perfekten Platz im Freien zu finden. Ein kleiner Teich verleiht dem Garten zusätzlichen Charme und unterstreicht die idyllische Atmosphäre. Ob entspannte Stunden in der Sonne, gesellige Sommerabende oder ausgelassenes Spielen mit den Kindern – dieses Grundstück bietet Raum für die unterschiedlichsten Wünsche.

Ergänzt wird das attraktive Außenangebot durch eine Doppelgarage mit angrenzender Werkstatt, die zusätzlichen Platz für handwerkliche Tätigkeiten, Hobbys und Stauraum bietet. Eine direkt an die Garage angeschlossene, überdachte Terrasse schafft einen weiteren geschützten Aufenthaltsbereich im Freien.
Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, eine idyllische Lage und ein außergewöhnlich schönes Grundstück zu einem Zuhause mit ganz besonderem Charakter.

Die weitläufigen Wohnbereiche, die komfortable Raumaufteilung mit separaten Rückzugsmöglichkeiten, das bereits vorbereitete Ausbaupotenzial im Dachgeschoss und der traumhafte Garten machen dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die ein Zuhause mit viel Platz, Privatsphäre und Lebensqualität suchen.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre, dem traumhaften Grundstück und den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Ausstattung und Details

Zusammengefasst einige Ausstattungsmerkmale der Immobilie:
- Traumhaftes Grundstück mit Weitblick
- Ruhige Lage, mitten in der Natur
- Baujahr 1974
- Ca. 1684 m² großes Grundstück
- Ca. 270 m² Wohnfläche
- Tolle Steintreppe mit Holzgeländer im Eingangsbereich
- 8 Zimmer verteilt auf 2 Ebenen
- Dachgeschoss kann ausgebaut werden und um weitere zwei Zimmer ergänzt werden
- Ausbau im Dach ist bereits vorbereitet
- Im Untergeschoss Möglichkeit ein Aupair mit eigenem Zimmer und angeschlossenem Bad unterzubringen
- Großes Elternschlafzimmer mit großem Bad und angrenzendem Wintergarten im UG
- Tolles Ankleidezimmer mit Einbauschränken im UG
- Zwei weitere Kinderzimmer im EG mit eigenem Badezimmer
- Geräumiger, heller Essbereich mit angeschlossener Küche
- Großes Wohnzimmer mit tollem Blick
- Einbauschränke im Küchenbereich
- Gäste - WC
- Abstellraum im EG und Hauswirtschaftsraum im UG
- Hochwertige Steintreppe mit Holzgeländer zum Unter- und Obergeschoss
- Wunderschöner, großer Garten mit mehreren Sitzmöglichkeiten und kleinem Teich
- Grundstück komplett eingewachsen
- Doppelgarage mit angeschlossener Werkstatt
- Überdachte Terrasse an Garage angeschlossen

Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, sich diesen besonderen Wohntraum zu sichern, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Gerne präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich.

Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Nordenberg der Gemeinde Windelsbach, im mittelfränkischen Landkreis Ansbach in Bayern. Der Ort liegt in der landschaftlich reizvollen Region der Frankenhöhe, unweit der historischen Stadt Rothenburg ob der Tauber.
Nordenberg zeichnet sich durch seinen ländlichen Charakter, eine aufgelockerte Bebauung sowie eine naturnahe und überwiegend ruhige Wohnlage aus. Die Schloßbergstraße ist eine asphaltierte Anliegerstraße mit geringem Durchgangsverkehr. Das Umfeld ist geprägt von dörflichen Strukturen, Grünflächen sowie Wald- und Landwirtschaftsflächen. Die Lage bietet insbesondere für Bewohner mit dem Wunsch nach Ruhe, Erholung und naturnahem Wohnen attraktive Voraussetzungen.
Die umliegenden Ortschaften sowie Rothenburg ob der Tauber bieten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Umfangreichere Versorgungs- und Dienstleistungsangebote befinden sich insbesondere in Rothenburg ob der Tauber und Bad Windsheim.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das örtliche Straßennetz und die umliegenden Staats- und Kreisstraßen. Eine gute überregionale Anbindung besteht über die Bundesautobahn A7 (Würzburg–Ulm), die über die Anschlussstellen Bad Windsheim beziehungsweise Rothenburg ob der Tauber erreichbar ist. Über die A7 besteht am Autobahnkreuz Feuchtwangen/Crailsheim zudem Anschluss an die A6 in Richtung Nürnberg und Heilbronn.

Die wichtigsten umliegenden Städte sind mit dem Pkw erreichbar. Hierzu zählen insbesondere Rothenburg ob der Tauber, Bad Windsheim, Ansbach und Feuchtwangen.
Der öffentliche Personennahverkehr wird durch regionale Busverbindungen ergänzt. In Nordenberg besteht eine Busanbindung in Richtung Rothenburg ob der Tauber. Bahnanschlüsse befinden sich unter anderem in Hartershofen und Rothenburg ob der Tauber. Die Nutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel ist abhängig von den jeweiligen Fahrplänen und Verbindungszeiten.

Objektnummer: 26208971 - 91635 Windelsbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com