Bad Windsheim

Mehr Platz zum Leben: Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit zusätzlichem XXL-Balkon

Objektnummer: 26333005



MIETPREIS: 900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26333005 - 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: 26333005 - 91438 Bad Windsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26333005
Wohnfläche	ca. 89 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1976

Mietpreis	900 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26333005 - 91438 Bad Windsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	212.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26333005 - 91438 Bad Windsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26333005 - 91438 Bad Windsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26333005 - 91438 Bad Windsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26333005 - 91438 Bad Windsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26333005 - 91438 Bad Windsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26333005 - 91438 Bad Windsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26333005 - 91438 Bad Windsheim

Ein erster Eindruck

Bei Interesse an einem Besichtigungstermin senden Sie uns bitte vorab Ihre ausgefüllte Mieterselbstauskunft zu; im Anschluss vereinbaren wir gerne einen persönlichen Termin mit Ihnen.

Diese helle und großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Zwei-Parteien-Hauses vereint ruhiges Wohnen mit einem beeindruckenden Ausblick. Auf einer Wohnfläche von 89 m² erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das durch das zentrale Esszimmer als Herzstück der Wohnung besticht. Von hier aus gelangen Sie sternförmig in alle Bereiche der Einheit: Das geräumige Wohnzimmer sowie die Küche mit praktischer Speisekammer bilden den geselligen Teil der Wohnung, während ein separater Flur in den privaten hinteren Bereich führt. Dort befinden sich das Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie das Badezimmer, welches sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist. Ein separates Gäste-WC und eine Ankleide rundet das Raumangebot komfortabel ab.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige, nach Süd-Westen ausgerichtete Balkon mit beachtlichen Maßen von 2,38 × 5,88 Metern. Er ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus begehbar und bietet einen unverbaubaren Blick über idyllische Felder und Wiesen direkt auf das Freilandmuseum von Bad Windsheim. Besonders attraktiv: Die Fläche des Balkons ist nicht in die offizielle Wohnflächenberechnung eingeflossen, sodass Ihnen faktisch noch mehr Platz zur Verfügung steht. Die Ausstattung ist gepflegt und zeitlos; während im Esszimmer edler Parkett verlegt wurde, sorgen Teppichböden in den Wohn- und Schlafräumen für Gemütlichkeit. Küche und Sanitärbereiche sind funktional mit PVC bzw. Fliesen ausgestattet. Die bereits vorhandene, voll funktionsfähige Einbauküche inklusive Spülmaschine, Herd und Kühl-Gefrierkombination wird dem Mieter ohne Ablöse zur Nutzung überlassen, kann jedoch auf Wunsch auch jederzeit gegen eine eigene Küche ausgetauscht werden.

Auch an das Wohnen im Alter wurde gedacht, da im Treppenhaus bereits ein Treppenlift installiert ist, der einen barrierearmen Zugang ermöglicht. Zusätzlichen Stauraum bietet ein großer eigener Kellerraum, während für die Wäschepflege ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung steht.

Bitte beachten Sie, dass zur Wohnung keine Garage und kein Stellplatz gehören und Tierhaltung nicht erwünscht ist.

Wenn Sie dieses attraktive Angebot in absolut ruhiger Lage besichtigen möchten, senden Sie uns bitte vorab die ausgefüllte Selbstauskunft zu.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung nach Erhalt der Unterlagen persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26333005 - 91438 Bad Windsheim

Ausstattung und Details

Ausstattung auf einen Blick
Die Ausstattung der Wohnung ist gepflegt, zeitlos und bietet hohen Wohnkomfort:
Bodenbeläge: Edler Parkettboden im zentralen Esszimmer.
Gemütliche Teppichböden in den Wohn- und Schlafräumen.
Funktionale PVC-Böden in der Küche und Fliesen in den Sanitärbereichen.
Küche: Voll funktionsfähige Einbauküche inklusive Herd, Spülmaschine und Kühl-Gefrierkombination (wird dem Mieter ohne Ablöse zur Nutzung überlassen).
Eigene Küche auf Wunsch jederzeit einbaubar.
Separate Speisekammer für zusätzliche Vorräte.
Sanitärbereiche: Hauptbadezimmer ausgestattet mit Badewanne und Dusche.
Zusätzliches, separates Gäste-WC.
Barrierearmut: Ein bereits installierter Treppenlift im gepflegten Treppenhaus ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung im 1. OG.
Außenbereich: Großer Süd-West-Balkon mit Zugang vom Wohn- und Schlafzimmer.
Stauraum & Technik: Großer, eigener Kellerraum.
Gemeinschaftlicher Waschraum zur Wäschepflege.

Objektnummer: 26333005 - 91438 Bad Windsheim

Alles zum Standort

Bad Windsheim besticht als lebenswerte, mittelgroße Stadt mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer soliden wirtschaftlichen Basis. Die Stadt vereint ländliche Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die eine schnelle Anbindung an die nahegelegene Metropole Nürnberg ermöglicht. Mit einer niedrigen Arbeitslosenquote und einem vielfältigen Angebot an Industrie, Handel und Dienstleistungen bietet Bad Windsheim ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld für Familien, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen Lebensqualität und beruflichen Perspektiven legen.

In Bad Windsheim finden Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld vor, das durch eine ruhige und sichere Atmosphäre geprägt ist. Die Stadt bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und eine starke Gemeinschaft, die das tägliche Leben bereichert. Die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Parks lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und schafft Raum für Erholung und spielerisches Entdecken. Hier wächst die nächste Generation in einem Umfeld auf, das Geborgenheit und Förderung gleichermaßen gewährleistet.

Das Bildungsangebot in Bad Windsheim ist vielfältig und hervorragend erreichbar: Von der Grundschule bis zum Gymnasium sind alle wichtigen Bildungseinrichtungen in nur wenigen Gehminuten erreichbar, etwa das Georg-Wilhelm-Steller-Gymnasium in nur 3 Minuten zu Fuß. Kindergärten wie der Ev.-luth. Kindergarten St. Markus sind ebenfalls bequem in 6 Minuten zu erreichen, was den Familienalltag besonders angenehm gestaltet. Im Gesundheitsbereich profitieren Familien von einer umfassenden Versorgung mit nahegelegenen Arztpraxen, Zahnärzten und Apotheken, die in maximal 7 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Auch Pflegeeinrichtungen und Kliniken sind in kurzer Distanz vorhanden und gewährleisten Sicherheit für alle Generationen. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die zu Bewegung und Gemeinschaft einladen – beispielsweise der Erlebnisplatz „An der Obstwiese“ in 8 Minuten Fußweg. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in 3 bis 7 Minuten Fußweg sowie der Bahnhof Bad Windsheim in 14 Minuten zu Fuß ermöglichen eine flexible Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus sicherer Infrastruktur, umfassender Versorgung und naturnaher Lebensqualität macht Bad Windsheim zu einem idealen Wohnort für Familien, die ein behütetes und zugleich aktives Umfeld für ihre Kinder suchen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in eine Gemeinschaft, die Geborgenheit und Zukunftsperspektiven vereint.

Objektnummer: 26333005 - 91438 Bad Windsheim

Sonstige Angaben

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: 26333005 - 91438 Bad Windsheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com