Bad Windsheim

# Einzigartiges Immobilien-Ensemble: Zwei Häuser auf einem Grundstück mit enormem Potenzial

*Objektnummer: 26333017*




KAUFPREIS: 768.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 392 m² • ZIMMER: 14.5 • GRUNDSTÜCK: 687 m²

Objektnummer: 26333017 - 91438 Bad Windsheim


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

Objektnummer: 26333017 - 91438 Bad Windsheim

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26333017 |
| Wohnfläche | ca. 392 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 14.5 |
| Schlafzimmer | 9 |
| Badezimmer | 5 |
| Baujahr | 1981 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 768.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26333017 - 91438 Bad Windsheim

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 16.06.2026 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 189.5 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1981 |

Objektnummer: 26333017 - 91438 Bad Windsheim

# Die Immobilie






Objektnummer: 26333017 - 91438 Bad Windsheim

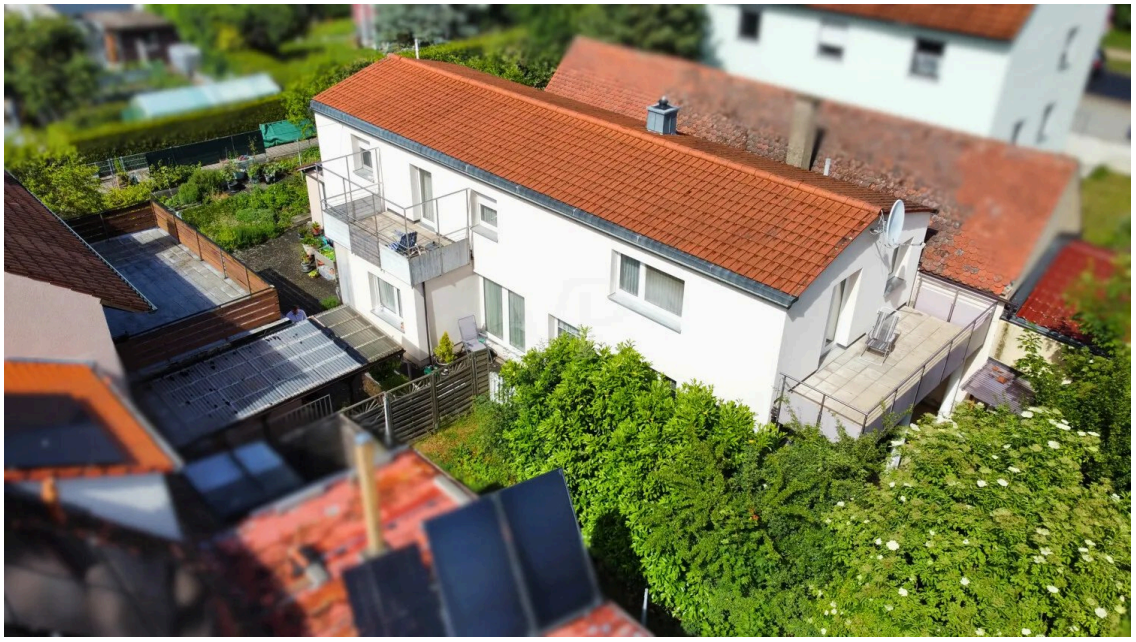
# Die Immobilie

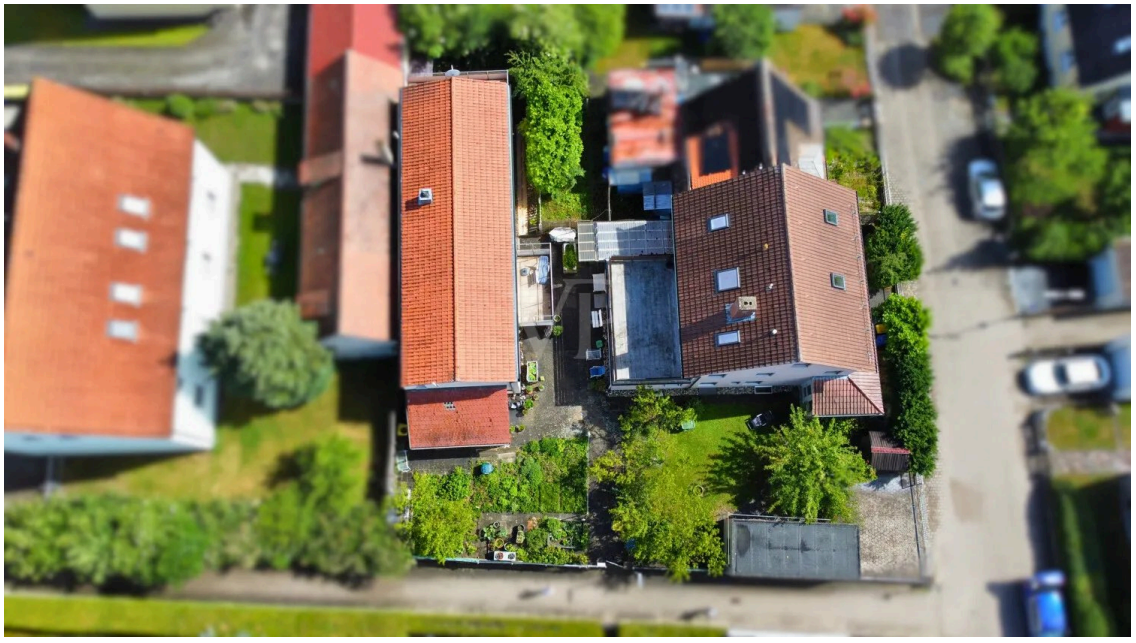




Objektnummer: 26333017 - 91438 Bad Windsheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26333017 - 91438 Bad Windsheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26333017 - 91438 Bad Windsheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26333017 - 91438 Bad Windsheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26333017 - 91438 Bad Windsheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26333017 - 91438 Bad Windsheim

# Die Immobilie

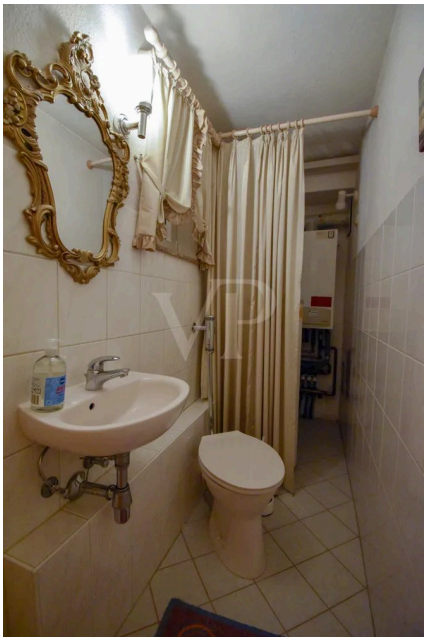




Objektnummer: 26333017 - 91438 Bad Windsheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26333017 - 91438 Bad Windsheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26333017 - 91438 Bad Windsheim

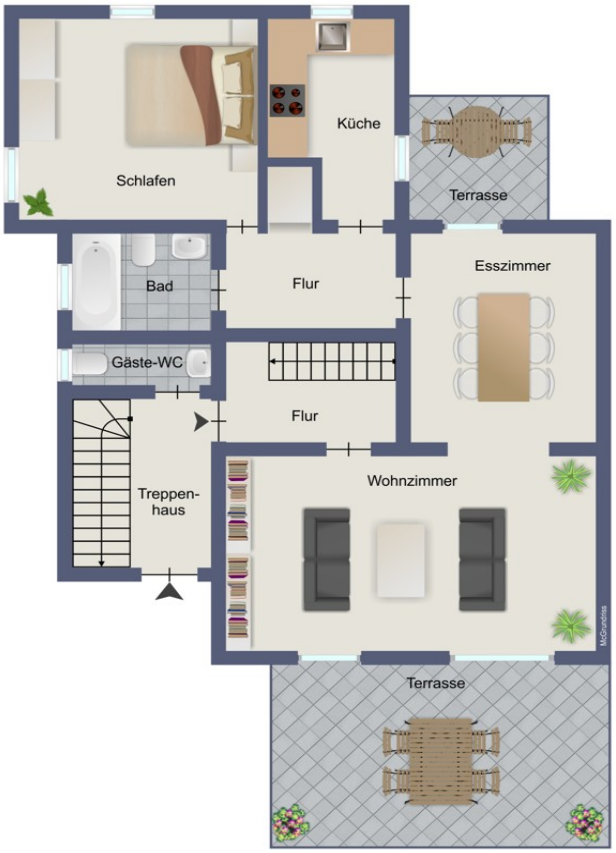
# Die Immobilie

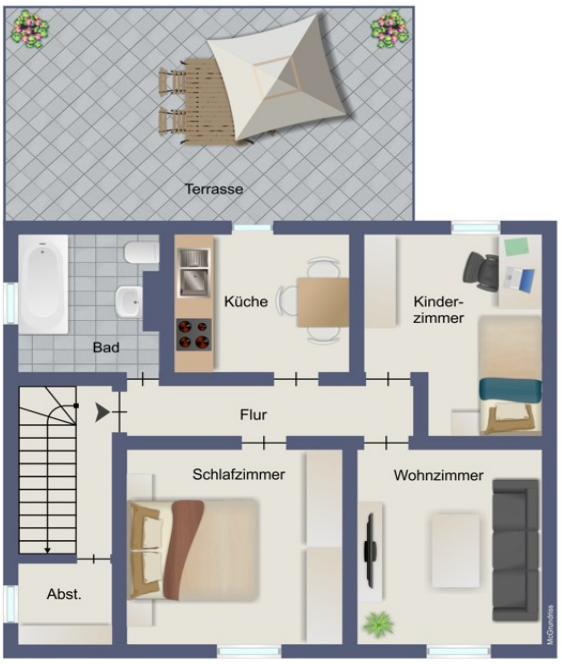





Objektnummer: 26333017 - 91438 Bad Windsheim

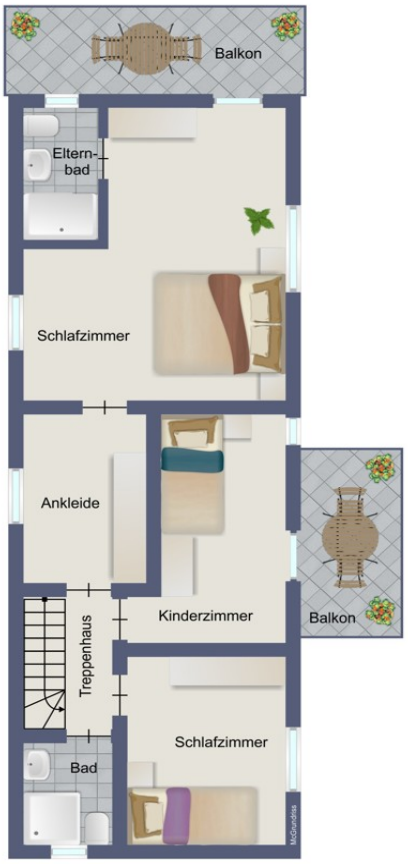
# Grundrisse




Terrasse
Bad
Küche
Kinder-
zimmer
Flur
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Abst.


Bad
Küche
Kinder-
zimmer
Wohnbereich
Schlafzimmer
Flur


Terrasse
Wohnzimmer
Gäste-
WC
Küche
Flur
Abst.
Büro




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26333017 - 91438 Bad Windsheim

# Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen eine einzigartige Chance, gleich zwei attraktive Immobilien auf einem großzügigen Grundstück in zentraler und dennoch ruhiger Lage zu erwerben. Dieses besondere Anwesen besteht aus zwei separaten Häusern und bietet eine beeindruckende Gesamtwohnfläche von stolzen ca. 392 m². Da das gesamte Objekt komplett unvermietet übergeben wird – das Hinterhaus wird derzeit noch von den Eigentümern bewohnt und steht nach dem Verkauf bezugsfrei zur Verfügung –, profitieren Sie hier von maximaler Flexibilität und hervorragenden Zukunftsaussichten. Ob als großzügiges Mehrgenerationenprojekt, für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter zwei Dächern oder als renditestarke Kapitalanlage zur Voll- oder Teilvermietung: Dieses vielseitige Immobilien-Ensemble passt sich perfekt Ihren individuellen Plänen an.

Das charmante Vorderhaus überzeugt durch eine sorgfältige und großzügige Aufteilung und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 210 m². Aufgeteilt auf drei separate, über ein geschlossenes Treppenhaus zugängliche Wohneinheiten, bietet dieses Gebäude optimalen Komfort und Privatsphäre für alle Bewohner. Das Erdgeschoss bildet mit einer Wohnfläche von ca. 95 m² eine großzügige Basis und besticht durch einen lichtdurchfluteten Wohnbereich, ein offenes Esszimmer mit Zugang zur Küche sowie zu zwei gemütlichen Terrassen, die perfekt zum Entspannen einladen. Das Obergeschoss bietet auf ca. 77 m² ein harmonisches Wohnerlebnis mit einem großzügigen Schlafzimmer, einem behaglichen Kinderzimmer, einem weiteren einladenden Wohnzimmer sowie einer durchdachten Küche, die sich zu einer weitläufigen Sonnenterrasse öffnet. Abgerundet wird das Vorderhaus durch eine gemütliche und praktische Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss, die mit ca. 38 m² Wohnfläche den idealen Raum für Singles oder Paare bietet.

Das freistehende Hinterhaus wurde im Jahr 2001 umfassend saniert und präsentiert sich als zeitlose Oase der Ruhe und Eleganz im hinteren Teil des Grundstücks. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 181 m² bietet dieses Haus ein exklusives und privates Wohngefühl auf zwei Ebenen. Das großzügige Erdgeschoss umfasst ca. 88 m² Wohnfläche und vereint ein funktionales Büro für das Homeoffice, eine moderne Küche, ein spektakulär großes Wohnzimmer sowie ein Gäste-WC und eine sonnige Terrasse. Das Ober- und Dachgeschoss des Hinterhauses erstreckt sich über weitere ca. 92 m² und beherbergt neben einem klassischen Schlaf- und Kinderzimmer sowie einem komfortablen Hauptbad ein ganz besonderes Highlight: Ein privater, Elternbereich mit eigenem En-Suite-Badezimmer, einer großzügigen Ankleide und zwei Balkonen, die eine idyllische Aussicht und erholsame Stunden im Freien garantieren.

Dieses außergewöhnliche Immobilien-Ensemble vereint die Vorzüge von viel Privatsphäre und Ruhe mit hervorragenden wirtschaftlichen Optionen. Erleben Sie zwei

individuelle Wohnhäuser auf einem Grundstück, die mit viel Liebe zum Detail und großzügigen Platzverhältnissen überzeugen. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zu kontaktieren und lassen Sie sich von diesem exzellenten Angebot begeistern.

Objektnummer: 26333017 - 91438 Bad Windsheim

# Ausstattung und Details

Liebe zum Detail sind nur einige der herausragenden Merkmale dieser Immobilien.
Hier sind andere:
* 2 Häuser auf einem Grundstück
* Vorderhaus mit drei Wohneinheiten
* Hinterhaus 2001 vollständig saniert mit Vollwärmeschutz und Fassade
* Ruhige Lage
* potentielle Mietquelle
uvm.

Objektnummer: 26333017 - 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, welcher fußläufig zu erreichen ist, 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. Am Bahnhof läuft die Bahnstrecke Würzburg-Nürnberg so erreichen Sie die nächstgrößere Stadt Nürnberg in Kürze. 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: 26333017 - 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: 26333017 - 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