

Bad Windsheim

# Großzügiges Wohnhaus im Herzen von Bad Windsheim

*CODE DU BIEN: 25333004*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 170.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 131 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 698 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25333004 - 91438 Bad Windsheim**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25333004                      |
| Surface habitable      | ca. 131 m²                    |
| Type de toiture        | Toit en pavillon              |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1800                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 170.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison urbaine                                                            |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 450 m²                                                                |
| Aménagement                  | Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon                           |

CODE DU BIEN: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Informations énergétiques

|                          |                      |                              |                      |
|--------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage par le sol | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Gaz                  |                              |                      |



CODE DU BIEN: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## La propriété





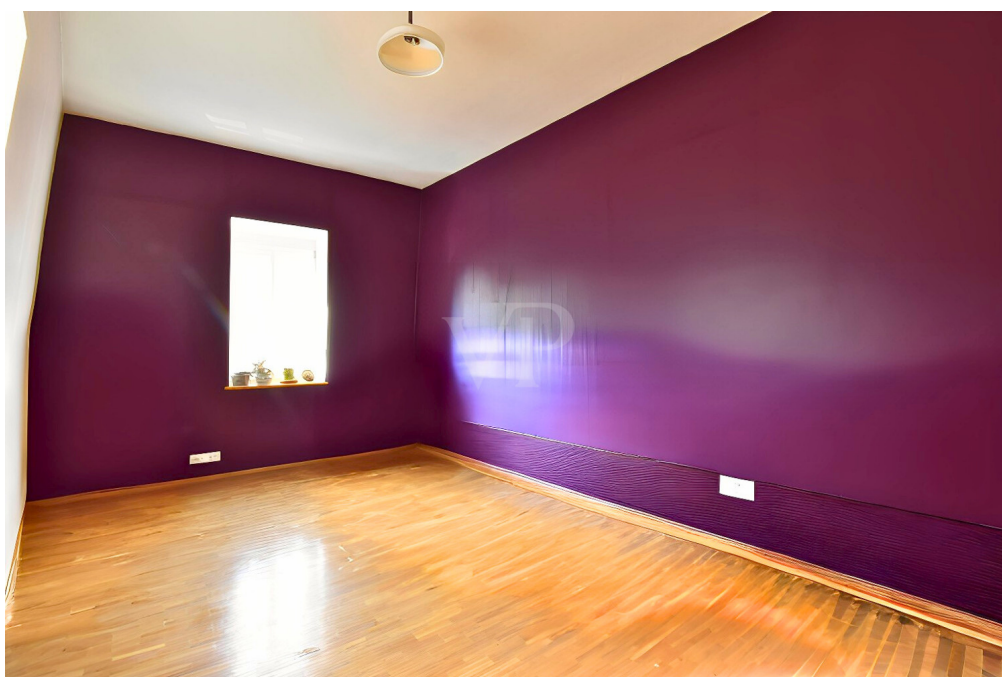
CODE DU BIEN: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## La propriété

**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)



**CODE DU BIEN: 25333004 - 91438 Bad Windsheim**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Détails des commodités

Highlights:

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

uvm.

**CODE DU BIEN: 25333004 - 91438 Bad Windsheim**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25333004 - 91438 Bad Windsheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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