91575 Windsbach

HEGERICH: Zwei Doppelhaushälften. Ein außergewöhnliches Anwesen. Unzählige Möglichkeiten.

330.000 €
Kaufpreis

400 m²
Wohnfläche

1194 m²
Grundstücksfläche

11
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Lukas Kleinheyer
Tel.: +49 911 131 605-0
lk@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	400 m²
Grundstücksfläche	1.194 m²
Zimmer	11
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort

Zustand

Baujahr	1918
Zustand	sanierungsbedü

Preise & Kosten

Kaufpreis	330.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	03.03.2022
gültig bis	02.03.2032
Baujahr (Haus)	1918
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	256.7

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

VIEL POTENZIAL
HAUS MIT GESCHICHTE
VIEL PLATZ ZUM ENTFALTEN
EINZELGARAGEN
SEPARATE REMISE
SCHÖNER INNENHOF
GARTEN
SCHEUNE

Beschreibung

Eine Immobilie mit Geschichte ist etwas Besonderes. Zwei Doppelhaushälften, die gemeinsam verkauft werden, sind eine echte Gelegenheit. In Windsbach erwartet Sie ein außergewöhnliches Anwesen, das mit seinem historischen Charakter, seinem großzügigen Platzangebot und vor allem mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten begeistert.

Das Wichtigste gleich vorweg: Zum Verkauf stehen ZWEI Doppelhaushälften als gemeinsames Gesamtobjekt. Damit eröffnet sich zukünftigen Eigentümern ein Spielraum, den klassische Einfamilienhäuser kaum bieten können. Ob als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen, für zwei Familien, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder für ein ganz individuelles Wohnkonzept – hier stehen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Mit insgesamt rund 422 m² Wohnfläche, neun Zimmern und einem ca. 1.225 m² großen Grundstück bietet das Anwesen außergewöhnlich viel Raum zum Leben, Gestalten und Weiterentwickeln. Das ursprüngliche Baujahr 1918 ist dabei bis heute spürbar und verleiht der Immobilie einen unverwechselbaren Charakter.

Im Inneren begegnet einem dieser besondere Charme immer wieder. Großzügige Räume, klassische Holzelemente und individuelle Details erzählen von der langen Geschichte des Hauses. Gleichzeitig bietet die vorhandene Substanz viel Potenzial, um die beiden Doppelhaushälften nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und ihnen eine ganz persönliche Handschrift zu verleihen.

Auch das Grundstück selbst überzeugt mit viel Platz und unterschiedlichen Bereichen. Ein schöner Innenhof, Gartenflächen, eine Einzelgarage sowie eine separate Remise ergänzen das Ensemble und bieten zusätzliche Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine besondere Kulisse schafft zudem die unmittelbar angrenzende historische Kapelle. Sie gehört nicht zum Verkaufsobjekt, prägt jedoch gemeinsam mit dem historischen Gebäude das außergewöhnliche Erscheinungsbild und verleiht dem direkten Umfeld einen ganz eigenen, beinahe romantischen Charakter.

Gerade die Kombination aus ZWEI Doppelhaushälften, dem großzügigen Grundstück und dem historischen Ambiente macht dieses Angebot so selten. Hier erwerben Sie keine Immobilie von der Stange, sondern ein Anwesen mit Charakter, Geschichte und enormem Gestaltungsspielraum.

Lage

Die Immobilie befindet sich an einem Ortsausgang des ländlich anmutenden Dorfes Windsbach. Hierbei handelt es sich um einen sehr ruhigen und familiären Ort, der fränkische Idylle verspricht. Zur selben Zeit ist aber nicht zu unterschätzen, wie viele nützliche Geschäfte sich in Windsbach doch finden lassen – im Alltag ist hier auf jeden Fall für Sie gesorgt. Auch wichtig zu erwähnen ist die Nähe zur Natur, die Sie allgemein in Windsbach, vor allen Dingen aber auch dank der Lage der Immobilie genießen können.

Windsbach besitzt eine verhältnismäßig ausgeprägte Infrastruktur, die gleichzeitig sehr zentriert ist. In fünf Minuten oder weniger lässt sich der gesamte Ort mit dem Auto einmal komplett durchqueren. Auf dem Weg kommen Sie an mehreren Restaurants, einem Getränkemarkt, zwei Friseursalons, drei Bekleidungsgeschäften, sowie Banken, einer Tankstelle und einem Fitnessstudio vorbei. Auch für Familien ist gesorgt, da es hier drei Kindergärten, mehrere Schulen und sogar ein Internat für Sängerinnen und Sänger gibt. Natürlich gibt es auch eine Postfiliale,
sowie gleich mehrere Apotheken und Arztpraxen. Auch Supermärkte gibt es in Windsbach eine handvoll sowie auch nützliche Einrichtungen wie eine Schreinerei, eine Zimmerei, mehrere Autohändler und Physiotherapie sind hier vertreten. Auch gibt es ein Waldstrandbad und einen

Campingplatz im Süden des Dorfes.

Rund um Windsbach gibt es einige wirklich schöne Pfade durch Wälder und Wiesen, die Sie erkunden können. Die Umgebung strahlt fränkische Ruhe und Idylle aus und ist für Naturliebhaber äußerst attraktiv. Auch haben Sie dank der Lage der Immobilie am Rand des Dorfes jederzeit die Option, sich unbeschwert von der ausgeprägten Infrastruktur abzusetzen und Ihr Grundstück ganz auf Ihre Weise zu genießen. Zu guter Letzt sind Sie vom Objekt aus auch recht mobil. Die A6 können Sie mit dem Auto in ungefähr zehn Minuten erreichen, die Bundesstraße B466, sogar in sieben. Der Bahnhof Windsbach ist mit dem Auto entspannte zwei Minuten entfernt und zur nächsten Bushaltestelle laufen Sie um die zehn Minuten.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

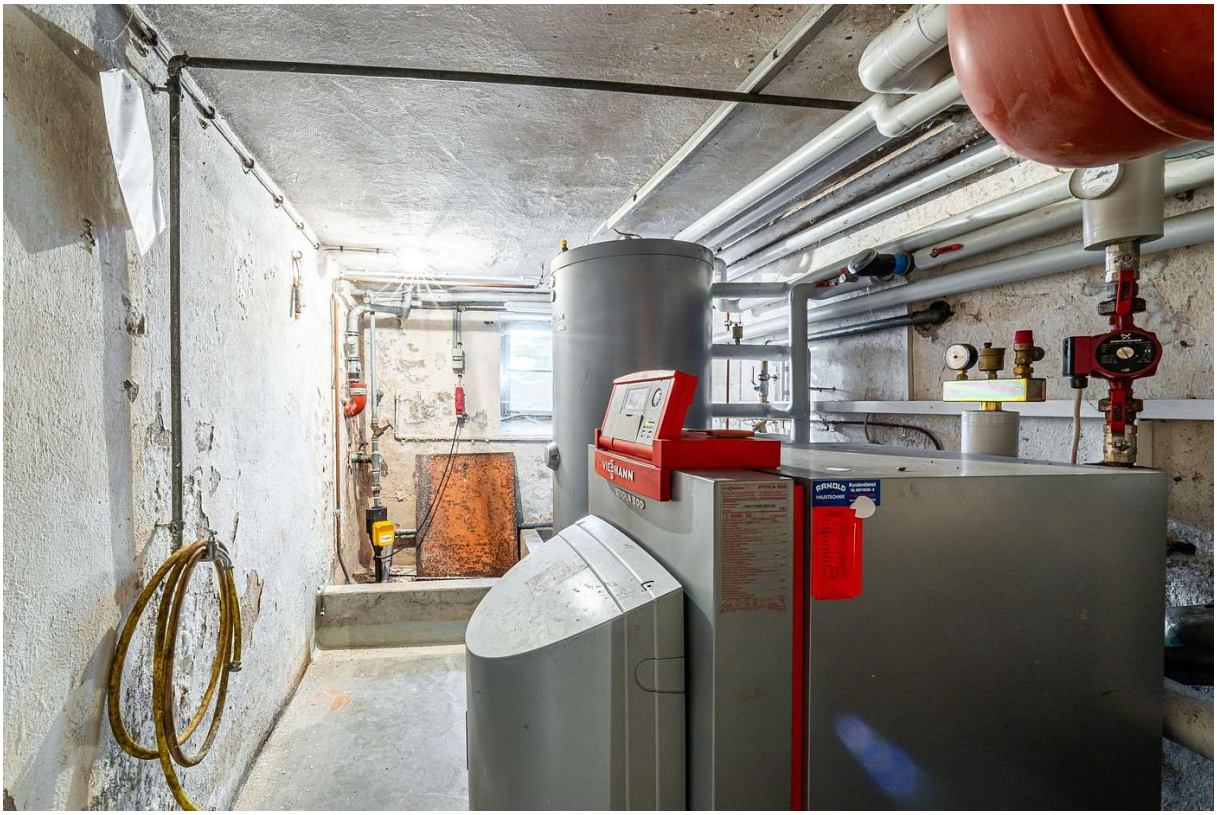
Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

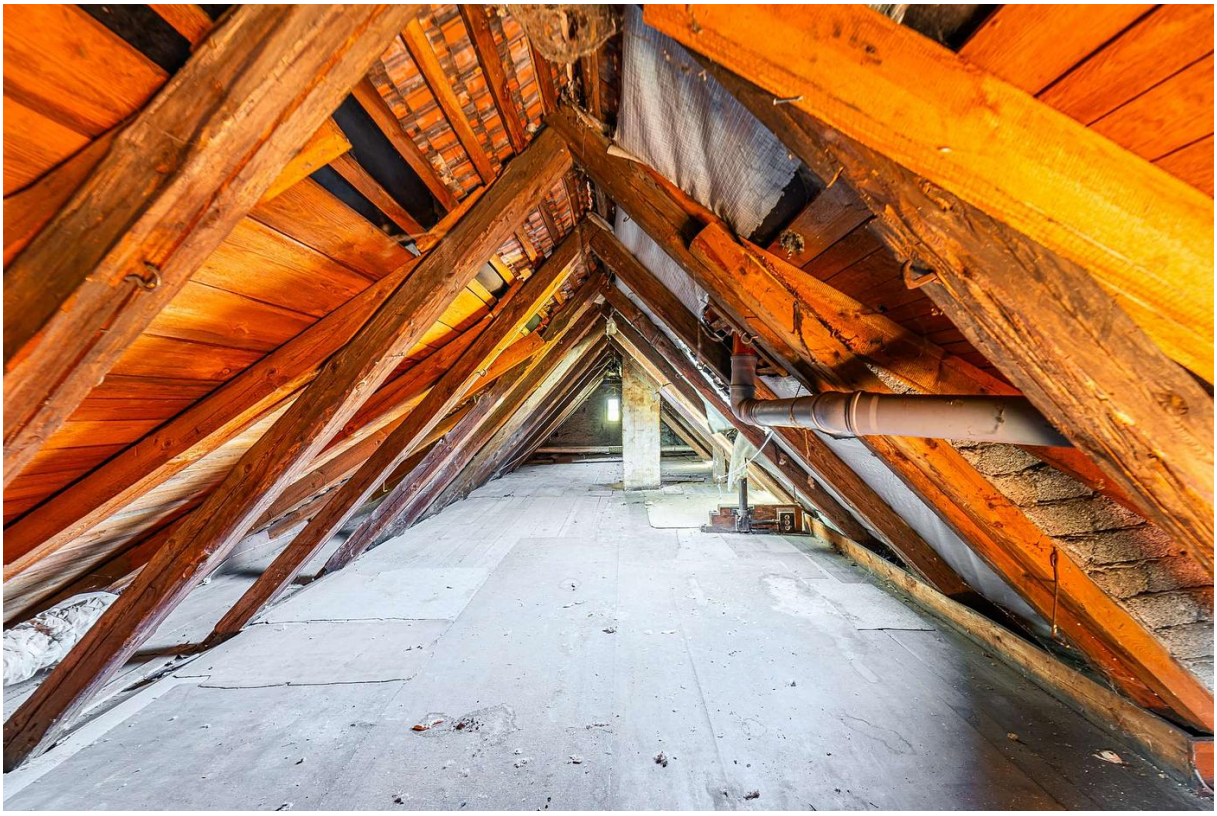
Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

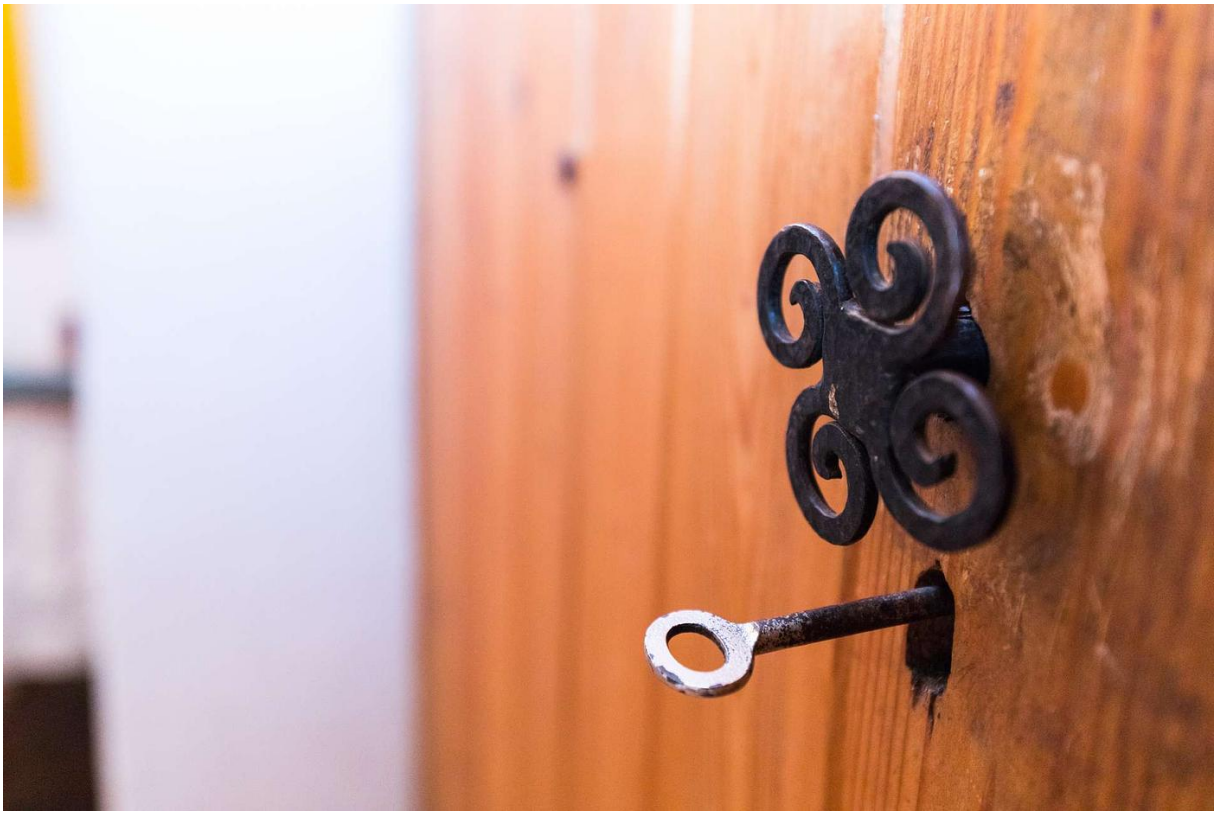
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

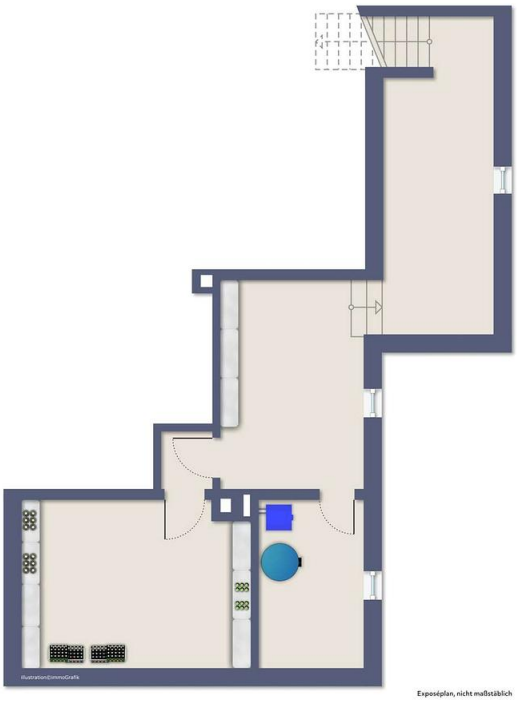

VIESSMANN
ARNOLD





Illustration/ImmoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich

Illustration/ImmoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich


Illustration/ImmoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich