



## 90610 Winkelhaid

# IMMO KUBE! Teilsaniertes Zweifamilienhaus mit großem Garten und Doppelgarage in Winkelhaid



**434.999 €**

Kaufpreis

**140 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**706 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de



Kooperationspartner der



IMMOBILIEN



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	706 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	24 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

### Preise & Kosten

Kaufpreis	434.999 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	18.11.2025
gültig bis	17.11.2035
Baujahr (Haus)	1966
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	291.6
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H



## Zustand

Baujahr	1966
letzte Modernisierung	2024
Zustand	teilsaniert



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Laminat ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

zwei separate Wohnungen  
 Einbauküche im EG (im Kaufpreis enthalten)  
 Sonnenterrasse mit Markise  
 pflegeleichter Garten  
 Tageslichtbad mit Dusche, Bidet und WC im EG  
 Tageslichtbad mit Dusche und WC im DG  
 2-fach verglaste Kunststoffisofenster  
 Spitzboden (nicht ausgebaut)  
 Ölzentralheizung  
 Doppelgarage (zzgl. 15.000 €)



## Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544  
oder unter: [www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung](http://www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung)

Schon beim Ankommen merkt man, das ist kein Haus von der Stange. Über die eigene, lange Einfahrt fahren Sie entspannt auf das Grundstück. Platz ist reichlich vorhanden, nicht nur für Sie selbst, sondern auch für Gäste. Die Doppelgarage nimmt Ihnen zusätzlich jeden Parkplatzstress.

Gehen wir rechts an der Garage vorbei, öffnet sich der Vorgarten. Durch Hecke und Einfriedung ist dieser Bereich angenehm geschützt und kaum einsehbar. Hier liegt auch die Terrasse, die damit nicht nur sonnig, sondern vor allem privat ist. Entlang des Weges, vorbei an Vorgarten und Terrasse, erreichen Sie sowohl den Hauseingang als auch den Garten. Der Garten selbst bietet ordentlich Fläche, ein praktisches Gartenhaus und einen direkten Zugang in den Keller. Das ist funktional gedacht und im Alltag sehr angenehm.

Zurück am Hauseingang betreten wir das zentrale Treppenhaus, das alle Ebenen vom Keller bis in den Spitzboden miteinander verbindet.

Im Erdgeschoss angekommen, stehen Sie im Flur, von dem aus nahezu alle Räume erschlossen sind. Am Ende befindet sich ein praktischer Einbauschränk. Direkt links liegt das Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Bidet. Gegenüber befindet sich das Schlafzimmer mit Blick in den ruhigen Vorgarten. Weiter geht es in das Wohnzimmer. Große Fensterflächen sorgen hier für viel Licht und schaffen eine direkte Verbindung zur Terrasse. Gegenüber liegt die Küche mit vorhandener Einbauküche. Das angrenzende Esszimmer erreichen Sie über die Küche. Die Aufteilung ist typisch für das Baujahr und klar strukturiert.

Wir gehen zurück ins Treppenhaus und folgen der Treppe ins Obergeschoss. Auch hier betreten Sie zunächst den Flur. Auf der linken Seite befindet sich ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und WC. Gegenüber liegt ein Kinderzimmer. Direkt daneben öffnet sich das Wohnzimmer mit breiter Fensterfront und viel Tageslicht. Die gegenüberliegende Küche steht zur freien Gestaltung bereit. Am Ende des Flurs befindet sich das Schlafzimmer.

Ein echtes Plus ist der Spitzboden. Über das Treppenhaus erreichbar, bietet er ausreichend Raumhöhe, sodass Sie sich hier problemlos bewegen können. Die Fläche erstreckt sich über das gesamte Haus und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Stauraum oder für weitere Ideen.

Gehen wir abschließend noch in den Keller. Hier stehen Ihnen drei Kellerräume sowie der Heizungsraum zur Verfügung. Durch den separaten Zugang von außen ist der Keller auch unabhängig vom Haus gut nutzbar, zum Beispiel für Garten, Hobby oder Lager. Unterm Strich erwerben Sie hier ein Zweifamilienhaus mit klarer Struktur, viel Platz und solider Substanz aus dem Jahr 1966. Die Aufteilung ist klassisch und bietet viele Möglichkeiten. Ideal für Eigennutzer mit Platzbedarf, für mehrere Generationen oder zur Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:



2024 Vinylboden Obergeschoss  
2024 Innentüren Obergeschoss  
2010 Garagendach  
2010 Tageslichtbad Obergeschoss  
2000 Tageslichtbad Erdgeschoss  
2000 Garagenboden  
1999 Hauseingangstür  
1998 Laminatboden Erdgeschoss  
1998 2-fach verglaste Kunststoffisofenster  
1998 Innentüren Erdgeschoss  
1998 Ölzentralheizung  
1994 Dach

#### Highlight:

Das absolute Highlight ist die flexible Nutzung dieses Hauses: Sie haben hier die Möglichkeit, zwei vollständig voneinander getrennte Wohneinheiten zu realisieren und somit ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur Teilvermietung aufzustellen. Gleichzeitig lässt sich das Objekt ebenso unkompliziert als großzügiges Einfamilienhaus nutzen. Diese Freiheit in der Nutzung macht die Immobilie besonders attraktiv, da sie sich Ihrer Lebenssituation anpasst und nicht umgekehrt.

#### Fazit:

Sie erwerben ein teilsaniertes Zweifamilienhaus mit solider Substanz, großzügigem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenlösung, zur Teilvermietung oder als großzügiges Einfamilienhaus, diese Immobilie passt sich flexibel Ihrer Lebensplanung an.

## Lage

### Makrolage

Winkelhaid liegt rund 18 km südöstlich von Nürnberg und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit schneller Erreichbarkeit der Metropolregion. Über die S-Bahn-Linie S2 gelangen Sie in weniger als 20 Minuten in die Nürnberger Innenstadt, ergänzt durch Buslinien innerhalb der Gemeinde. Dank der nahegelegenen Autobahnen A3, A6 und A9 sind Sie auch mit dem Auto optimal angebunden.

Die Gemeinde selbst bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Historische Bauwerke wie die Johanniskirche in Penzenhofen oder das Sedansgärtlein, die „Rote Marter“ an beliebten Wanderwegen sowie der Lorenzer Reichswald mit weitläufigen Spazier und Radwegen prägen das Umfeld. Naturfreunde schätzen zudem das Naturschutzgebiet „Flechten Kiefernwälder südlich Leinburg“ und den geschützten Eichenhain bei Penzenhofen.

Winkelhaid zeichnet sich zudem durch die Nähe zu Altdorf und Feucht aus, die eine hervorragende Infrastruktur bieten. Insbesondere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen sowie Ärzte und Fachgeschäfte sind dort schnell erreichbar.

So überzeugt Winkelhaid mit hoher Lebensqualität, vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und hervorragender Anbindung. Ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

### Mikrolage

Den Kindergarten erreichen Sie in ca. 2 Minuten mit dem Auto  
Die Grundschule erreichen Sie in ca. 2 Minuten mit dem Auto  
Den Ebenbach erreichen Sie in ca. 4 Minuten zu Fuß  
Die nächste Bushaltestelle ist 5 Minuten zu Fuß entfernt  
Der nächste Supermarkt ist 4 Minuten mit dem Auto entfernt



## Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 15.000 € (Doppelgarage)

mtl. Grundabgaben: 21,32 €  
(quartalsweise abgerechnet: 63,97 €)

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Hinweis zu den Fotos:

Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. ([www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) oder telefonisch unter 0800-809 802 400).























