



# Charmantes Doppelhaus-Ensemble mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in TOP-Lage von Winkelhaid



**765.000 €**

Kaufpreis

**217 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**779 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Ilona Wolf Immobilien**

Tel.: 017620472116

[info@ilonawolf-immobilien.de](mailto:info@ilonawolf-immobilien.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	217 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	779 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Badezimmer	2
Terrassen	2

## Preise & Kosten

Kaufpreis	765.000 €
Heizkosten enthalten	✗
provisionspflichtig	✓
Courtage-Hinweis	Die

## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.12.2035
mit Warmwasser	✓
Energieverbrauchskennwert	175,1
Primär-Energieträger	Öl
Baujahr (Haus)	1957 -2001

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Wintergarten	✓
unterkellert	ja

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Stein	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Immobilienangebot vereint zwei direkt miteinander verbundene Doppelhaushälften auf einem großzügigen Grundstück – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Der attraktive Eingangsbereich mit großer Diele führt in den weitläufigen Wohn- und Essbereich, der durch einen hellen Wintergarten und den direkten Zugang zur sonnigen Süd-/Westterrasse besticht. Eine moderne, separate Küche rundet das Erdgeschoss ab.

Über die einladende Treppe gelangt man ins Obergeschoss – den privaten Rückzugsbereich des Hauses. Hier befinden sich das Elternschlafzimmer, eine Ankleide und ein Gästezimmer sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit Hobbyraum, Haustechnik- und Vorratsraum eine zusätzliche Nutzfläche.

Ein besonderes Highlight ist die zweite Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1957, die umfangreich renoviert wurde. Im Erdgeschoss erwarten Sie eine geräumige Küche, ein lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit Terrassenzugang sowie ein Badezimmer. Das Obergeschoss umfasst zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Der idyllische Garten ist eine grüne Oase für die ganze Familie – ein Ort der Ruhe und Erholung, der zugleich zahlreiche Möglichkeiten für Spiel, Vergnügen und Gastlichkeit bietet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Winkelhaid, in einem beliebten Wohngebiet. Die Straße ist geprägt von gepflegten Häusern, viel Grün und einem harmonischen Wohnumfeld – ideal für Familien, Paare und alle, die ein sicheres, angenehmes Wohngefühl schätzen.

Durch die zentrale Lage innerhalb des Ortes sind wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens bequem zu Fuß erreichbar:

Die kommunale Kindertagesstätte Kinderburg Horizont in Winkelhaid bietet eine ganzheitliche Betreuung und ist mit dem Auto in ca. 3 Min. erreichbar, ebenso die Grundschule Penzenhofen. In Altdorf befinden sich weiterführende Schulen, die für ihre hohe Qualität und ihren hervorragenden Ruf bekannt sind.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei und verschiedene Geschäfte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und ermöglichen eine komfortable Nahversorgung ohne weite Wege.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der S-Bahn-Halt Winkelhaid sorgt für eine schnelle Verbindung nach Nürnberg und in die umliegenden Gemeinden. Mit dem Auto erreicht man über die nahegelegene A3 in kurzer Zeit sowohl Nürnberg als auch Feucht, Altdorf und die gesamte Metropolregion.

Naturfreunde profitieren von der Nähe zum Lorenzer Reichswald und zahlreichen Rad- und Spazierwegen, die direkt vor der Haustür beginnen. Das Umfeld bietet eine hohe Lebensqualität, viel Ruhe und gleichzeitig die Nähe zu urbaner Infrastruktur.

Die Lage in Winkelhaid verbindet naturnahes Wohnen, kurze Wege und eine hervorragende Verkehrsanbindung – ein Wohnort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.



**Exposé online aufrufen**  
<https://www.ansbacher.immo/expose/ucgrccqv>













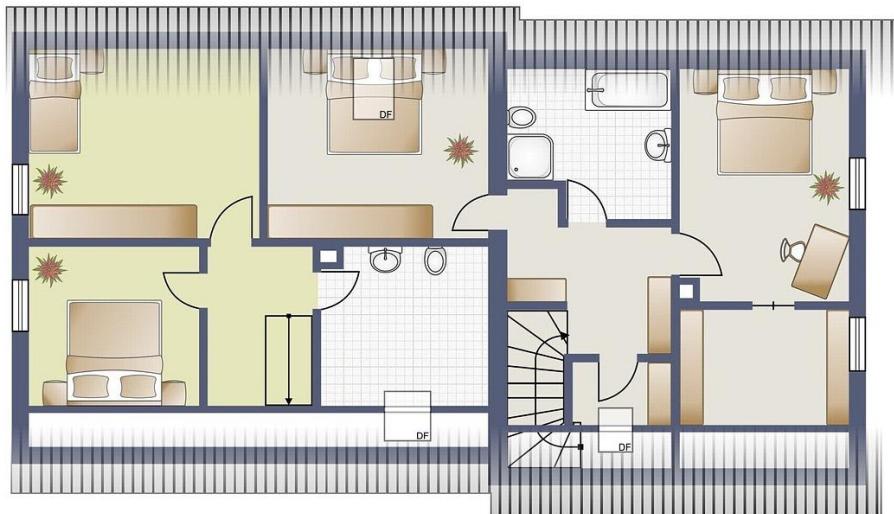








Erdgeschoss



Dachgeschoss