



## 91575 Windsbach

# Wohngeschäftshaus mit Potential und solider Rendite



**319.000 €**

Kaufpreis

**96 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**726 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Ansbach**

Elfriede Hilpert

Tel.: 004998197779924

[elfriede.hilpert@remax.de](mailto:elfriede.hilpert@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	726 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	319.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1980
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1980
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Diese einladende Immobilie besticht durch eine solide Ausstattung. Die Beheizung erfolgt über einen modernen Gas Brennwertkessel, der erst 2020 eingebaut wurde und für ein angenehmes Wohnklima sorgt, insbesondere mit einer komfortablen Fußbodenheizung in den Wohnräumen und teilweise auch in der Gewerbeeinheit.

Die Wohnräume sind mit hellen Fliesen und einem robusten Korkboden versehen, die sowohl pflegeleicht als auch ästhetisch ansprechend sind. Die Fenster sind aus Holz mit Isolierverglasung.

Das großzügige Badezimmer überzeugt mit raumhoch gefliesten Wänden und ist mit einer entspannenden Badewanne sowie einem praktischen Doppelwaschbecken ausgestattet. Zudem bietet es ein Fenster für eine natürliche Belüftung und einen Anschluss für Ihre Waschmaschine.

Die großzügige Küche mit integriertem Essplatz, lädt zu gemeinsamen Kochabenden und geselligem Beisammensein ein. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen überdachten Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und bei jedem Wetter nutzbar ist.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ist gefliest und ist wie folgt aufgeteilt:

- Ladenfläche ca. 48 m<sup>2</sup>
- Binderaum ca. 19 m<sup>2</sup>
- Lager ca. 19 m<sup>2</sup>
- WC ca. 2 m<sup>2</sup>
- Kühlzelle ca. 3 m<sup>2</sup>

Aktuell sind beide Einheiten vermietet, was Ihnen eine solide Rendite sichert. Dieses Angebot ist ideal für Kapitalanleger, die eine zuverlässige Investition suchen, oder für Selbstnutzer, die ein Wohn-Geschäftshaus in einer attraktiven Lage besitzen möchten.

Das noch vorhandene und an das Gebäude angebaute Gewächshaus kann ohne Probleme abgebaut, oder als weitere gewerbliche Fläche genutzt oder vermietet werden. Auch eine weitere Bebauung ist möglich. Sprechen Sie mich gerne bei Interesse darauf an.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot in Windsbach begeistern und erkennen Sie das Potenzial, das diese Immobilie Ihnen und Ihrer Zukunft bieten kann.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Entdecken Sie ein einzigartiges Wohn-Geschäftshaus in der charmanten Stadt Windsbach im Landkreis Ansbach, das Ihnen sowohl als Investitionsmöglichkeit als auch als zukünftiges Zuhause dienen kann. Dieses Anwesen, eine ehemalige Gärtnerei, erbaut im Jahr 1980, befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen eine Kombination aus Komfort und Rentabilität.

Das Objekt umfasst eine Gesamtgrundstücksgröße von ca. 726 m<sup>2</sup>. Die Wohneinheit verfügt über ca. 96 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in drei lichtdurchflutete Zimmer, Bad, Küche und einem einladenden Balkon. Im Erdgeschoss befindet sich eine ansprechende Gewerbeeinheit mit einer großzügigen Ladenfläche von ca. 48 m<sup>2</sup> und ca. 51 m<sup>2</sup> weiteren Räumlichkeiten.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.08.2035.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1980  
Endenergiebedarf beträgt 169,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Das Wohn-Geschäftshaus befindet sich in der charmanten Stadt Windsbach, einer idyllischen Gemeinde im Herzen von Bayern. Windsbach verbindet den ländlichen Charme mit der Nähe zu urbanen Zentren und bietet so eine perfekte Balance für sowohl geschäftliche als auch private Aktivitäten. Die Lage ist strategisch günstig und bietet eine hervorragende Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden, was sie ideal für Unternehmen und Bewohner macht, die Wert auf Erreichbarkeit legen.

Windsbach ist bekannt für seine reiche Kultur und Geschichte, und die lebendige Gemeinschaft vor Ort schafft eine inspirierende Umgebung für Geschäftsinhaber und Anwohner gleichermaßen. Umgeben von malerischer Natur, bietet die Lage eine hohe Lebensqualität und ein ruhiges Wohn- und Arbeitsumfeld. In der näheren Umgebung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Betriebe sowie Freizeitangebote, die die Attraktivität dieser Lage zusätzlich unterstreichen.

Die Infrastruktur in Windsbach ist hervorragend ausgebaut, mit schnellen Verbindungen über die Bundesstraße und dem nahegelegenen Autobahnnetz, welches eine zügige Erreichbarkeit der Metropolregion Nürnberg erlaubt. Zudem profitiert der Standort von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. All dies macht Windsbach zu einem optimalen Ort für Ihr Wohn-Geschäftshaus, um erfolgreich zu leben, zu arbeiten und sich langfristig am Markt zu etablieren.

## Sonstige Angaben



Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 169.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



















**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0157 / 348 039 04**

**RE/MAX Immobilien**  
Elfriede Hilpert  
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach  
[remax-ansbach.de](http://remax-ansbach.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion