

Bad Windsheim

# Traumhaftes Einfamilienhaus mit modernster Ausstattung in Bad Windsheim

Objektnummer: 24333016



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149,52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 605 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24333016 - 91438 Bad Windsheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24333016 - 91438 Bad Windsheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24333016
Wohnfläche	ca. 149,52 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24333016 - 91438 Bad Windsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	25.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.03.2027	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24333016 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333016 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333016 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



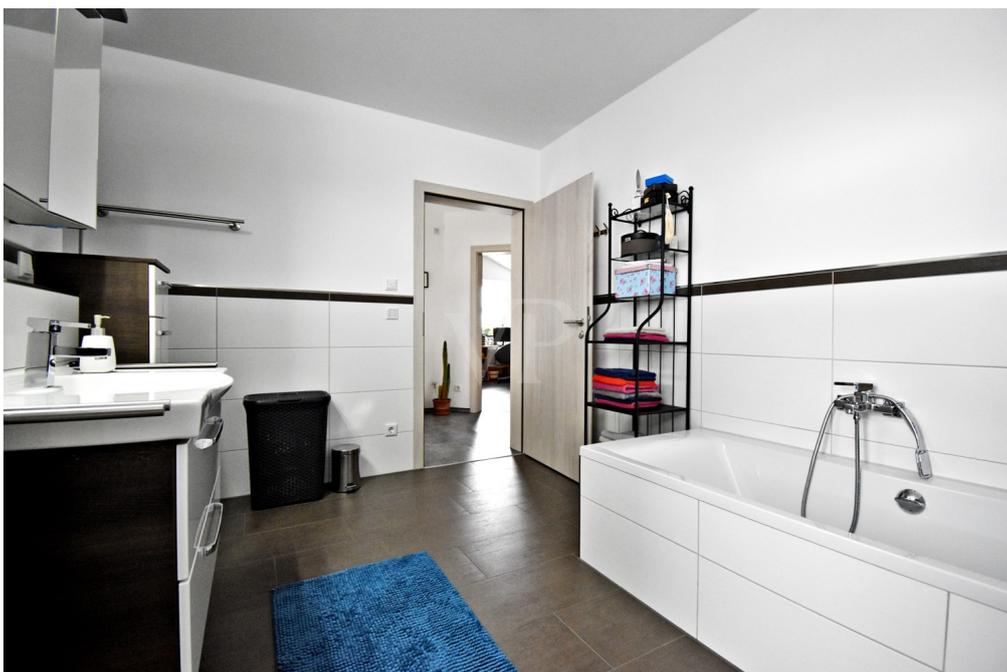
Objektnummer: 24333016 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333016 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333016 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE  
SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN  
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24333016 - 91438 Bad Windsheim

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen stolz dieses einladende Einfamilienhaus, das in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Bad Windsheim steht. Mit einer Wohnfläche von großzügigen 149,52 m<sup>2</sup> auf einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss bietet dieses Haus aus dem Baujahr 2017 genügend Platz für Sie und Ihre Familie. Das Grundstück erstreckt sich über 605 m<sup>2</sup> und bietet neben einer Garage auch einen Stellplatz direkt davor. Ein besonderes Highlight dieses Anwesens ist die bereits installierte PV-Anlage mit einer Kapazität von 9580 Kilowatt pro Jahr sowie ein Stromspeicher von 10 kWh. Dies bedeutet nicht nur nachhaltige Energiegewinnung, sondern auch eine spürbare Entlastung der Haushaltskosten. Selbstverständlich ist eine Wallbox schon vorhanden. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der den Weg zu den verschiedenen Räumlichkeiten ebnet. Das Erdgeschoss besticht durch eine offene Gestaltung, die ein harmonisches Wohngefühl schafft. Hier finden Sie ein einladendes Wohn- und Esszimmer sowie einen offenen Küchenbereich, der zum Kochen und Geselligsein einlädt. Ein Gäste-WC und ein Technikraum runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Der direkte Zugang von Wohnzimmer zur Terrasse und dem gepflegten Garten lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Im Obergeschoss erwarten Sie drei komfortable Schlafzimmer, die Rückzugsorte für die ganze Familie bieten. Ein Vollbad mit Wanne und Dusche sorgt hier für entspannte Momente. Ein weiteres Highlight dieses Anwesens ist die hochmoderne Haustechnik. Über ein intelligentes Smarthomesystem können Sie sämtliche Funktionen des Hauses bequem steuern und kontrollieren, sei es die Beleuchtung oder Rollos. Selbstverständlich sind alle Funktionen über Ihr Handy oder Tablet steuerbar. Das Anwesen wird zum 01.06.2025 frei und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihren Wohntraum ohne Verzögerung zu realisieren. Während dieser Übergangszeit ist der Eigentümer bereit, eine angemessene Miete zu zahlen, was Ihnen zusätzliche Flexibilität verschafft. Zögern Sie nicht, dieses einzigartige Einfamilienhaus zu Ihrem neuen Zuhause zu machen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24333016 - 91438 Bad Windsheim

## Ausstattung und Details

### Highlights:

- \* ruhige Wohnlage
  - \* großer Wohnbereich
  - \* helle Räume
  - \* drei Schlafzimmer
  - \* massive Bauweise
  - \* Garage und Stellplatz
  - \* PV-Anlage aus dem Jahr 2022 mit 9,58 kWp
  - \* Stromspeicher 10 kWh
  - \* Fußbodenheizung
  - \* intelligenten Smarthomesystem
  - \* Luftwärmepumpe
  - \* Dreifachverglasung
  - \* schöne Gartenanlage
- uvm.

Objektnummer: 24333016 - 91438 Bad Windsheim

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24333016 - 91438 Bad Windsheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2027. Endenergiebedarf beträgt 25.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24333016 - 91438 Bad Windsheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)