



## 91575 Windsbach

Großes Grundstück in Traumlage (idyllisch gelegen) mit sanierungsbedürftigem Haus und Scheune!



**249.000 €**

Kaufpreis

**150 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1820 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.820 m <sup>2</sup>
Zimmer	6

### Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	25.04.2024
gültig bis	24.04.2034
Baujahr (Haus)	1908
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	361.0
Primär-Energieträger	Holz
Wertklasse	H

### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,38 €
Aussen-Courtage	2,38

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Zustand

Baujahr	1908
---------	------



## Ausstattung

---

### Heizungsart

---

Ofen ✓

### Befuerung

---

Holz ✓



## Beschreibung

Das herrliche und idyllische Grundstück hat eine Gesamtfläche von 1.820 m<sup>2</sup> und befindet sich in ruhiger und zentraler Lage von Windsbach.

Das dort befindliche Haus stammt aus dem Baujahr ca. 1908 und hat eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befinden sich Wohnräume und ein direkter Anschluss/Zugang zum Stall/Scheune. Im Obergeschoss sind weitere Räume zu finden. Das Objekt ist sanierungsbedürftig bzw. ein Teilabriss notwendig.

Für das Wohnhaus besteht ggf. Ensembleschutz und das Grundstück befindet sich im Windsbacher Sanierungsgebiet.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Nebengebäude am Haus, eine große Scheune sowie ein baufälliger Holzschuppen.

Ein Waldgrundstück mit ca. 1200 m<sup>2</sup> kann noch dazu erworben werden.

Das Haus wird über Einzelöfen beheizt.

Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden.

Der Energieverbrauchskennwert beträgt 361,00 kWh (m<sup>2</sup>a).

Dies entspricht der Energieeffizienzklasse H

Der Energieverbrauch für Warmwasser ist nicht enthalten.

Baujahr der Immobilie ca. 1908

## Lage

Die Stadt Windsbach liegt in der südöstlichen Mitte Bayerns, im östlichen Landkreis Ansbach am Schnittpunkt der Ferienregionen Romantisches Franken und Fränkisches Seenland. Windsbach weist eine günstige Verkehrsanbindung zum Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen, zum Regierungssitz Ansbach sowie zum Fränkischen Seenland über Autobahn, Bundes- und Staatsstraße sowie Bus- und Bahnanschluss auf.

Windsbach ist Endpunkt der Regionalbahnstrecke der Deutschen Bahn über Wicklesgreuth-Petersaurach-Neuendettelsau. Die Bahn fährt tagsüber im Halbstundentakt. In Wicklesgreuth besteht Anschluss an die S-Bahn Strecke Ansbach-Nürnberg. Der S-Bahnhof in Windsbach ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Stadt Windsbach verfügt über Kindergärten, Schulen, Gastronomie, Ärzten und Dienstleistern sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten.









