

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Windsheim (Bayern)

### Freistehendes Einfamilienhaus Top Lage. Verkauf von Privat!!



Objekt-Nr. **OM-307095**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **699.500 €**

91438 Bad Windsheim (Bayern)  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	605,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	176,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses neuwertige, einstöckige Einfamilienhaus besticht durch seine attraktive Ausstattung und hochwertige Innenausstattung. Das Haus, das 2017 erbaut wurde, verfügt über eine fortschrittliche Haustechnik, darunter ein Smart-Home-System, das es ermöglicht, Rollos / Jalousien, Beleuchtung und andere Funktionen bequem über Handy oder Tablet zu steuern. Steuerung für die Fußbodenheizung ist vorbereitet.

Beheizung erfolgt mittels einer effizienten Wärmepumpe. Die Fußbodenheizung sorgt in Kombination mit dreifachverglasten Fenstern für ein angenehmes Raumklima.

Räume und Ausstattung

- Zimmer: 4,5 Zimmer
- Badezimmer: 1
- Gäste-WC: 1

Energie und Technik

PV-Anlage:

- Leistung: 9,58 kW/p
- Speicher: 10 kW/h
- Garantie: bis 2042
- Wallbox: 11 kW

Grundstück und Außenbereich

Das großzügige Grundstück umfasst 605 Quadratmeter und bietet vielfältige

Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für Blumenbeete, Gemüseanbau oder als Spielbereich für Kinder.

Der Außenbereich umfasst außerdem:

- Terrasse: 30 m<sup>2</sup>, überdacht mit Sicherheitsglas
- Grillplatz: vorhanden
- Lounge-Bereich: gemütlich gestaltet, ideal zum Entspannen
- Im Garten befindet sich ein Gartenhaus, das eine spezielle Garage für den Husqvarna Automower enthält. Ein aktueller Energiebedarfsausweis liegt vor. Der Verkaufspreis für das gesamte Grundstück inklusive Haus beträgt 699.500 Euro. Hinzu kommen anteilige Kosten für die PV-Anlage und weitere Extras.

## Ausstattung

Ruhige Wohngegend

Großzügiger Wohnbereich, mit direktem Zugang zum Garten.

Helle Räume, im Obergeschoss zum Teil 3,50 m Deckenhöhe

Drei Schlafzimmer / Kinderzimmer

Massive Bauweise, hochwertige Ausstattung mit Liebe zum Detail

Beton-Fertigarage mit automatischem Tor, zuzüglich zwei Stellplätze

PV-Anlage aus dem Jahr 2022 mit 9,58 kWp.

Stromspeicher 10 kWh Wallbox 11kw. Garantie bis 2042

Fußbodenheizung, Plissee und Fliegengitter an jedem Fenster

Intelligentes Smart-Home-System

Luftwärmepumpe

Dreifachverglaste Fenster

Schöner gepflegter Garten

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Frei nach Vereinbarung.

Provisionsfrei.

## Lage

Bad Windsheim liegt im Landkreis Neustadt-Aisch in Mittelfranken und hat etwa 12.000 Einwohner. Die Stadt ist einzigartig in der Region, da hier die beiden Naturparks Steigerwald und Frankenhöhe aufeinandertreffen. Bad Windsheim überzeugt mit dem einzigen Heilbad in Mittelfranken und wird oft als charmante Kur- und Kongressstadt bezeichnet.

Attraktionen und Freizeitmöglichkeiten

- Kurpark: ein weitläufiger Park, der zum Entspannen und Genießen einlädt
- Franken-Therme: bekannt für entspannende Stunden in einem gehobenen Spa-Umfeld
- Freilandmuseum: bietet eine Zeitreise durch 700 Jahre fränkische Alltagsgeschichte
- Altstadt: charakteristisch durch klassische fränkische Fachwerkbauten
- Freizeitangebote: zahlreiche Gaststätten, Bars und eine Minigolfanlage

Verkehrsanbindung

- Bahnhof: in wenigen Gehminuten erreichbar, bietet Verbindungen nach Nürnberg und Würzburg
- Autobahnverbindung: über die A7 und die Bundesstraße B8 gut erreichbar
- öffentlicher Nahverkehr: mehrere Buslinien sind in der Nähe verfügbar

Bildung und Betreuung

- Kindergärten: vielfältige Auswahl, einschließlich eines Waldkindergartens
- Schulen: alle Schulformen sind vor Ort vertreten, von der Grundschule bis zum Gymnasium

Umgebung und Infrastruktur

- nahegelegene Orte: in der Nähe findet man das idyllische Städtchen Burgbernheim
- Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie: diverse Restaurants und Geschäfte in Laufnähe
- medizinische Versorgung: gute Versorgung durch nahegelegene Einrichtungen

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



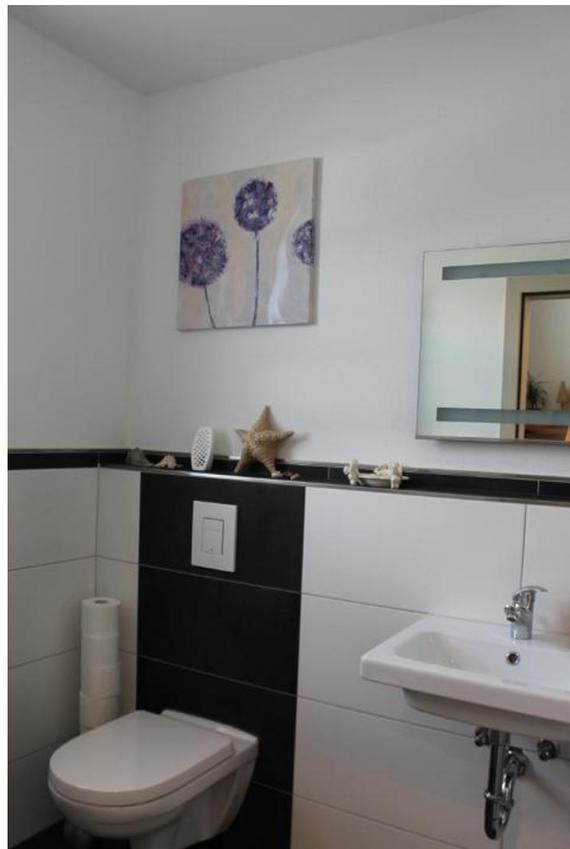
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

