Winkelhaid

Ihr Platz im Grünen – ruhiges Wohnen nahe der Natur

??????? ????????: 25021027

???? ??????: 449.000 EUR • ?????????: ca. 132 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 673 m²

??????? ????????: 25021027 - 90610 Winkelhaid

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25021027 - 90610 Winkelhaid

?? ??? ?????

??????? ????????	25021027
?????????	ca. 132 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	1
???? ??????????	1973
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	449.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25021027 - 90610 Winkelhaid

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	17.02.2028
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	272.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1973

??????? ????????: 25021027 - 90610 Winkelhaid

?? ???????

??????? ????????: 25021027 - 90610 Winkelhaid

?? ???????

??????? ????????: 25021027 - 90610 Winkelhaid

?? ???????

??????? ????????: 25021027 - 90610 Winkelhaid

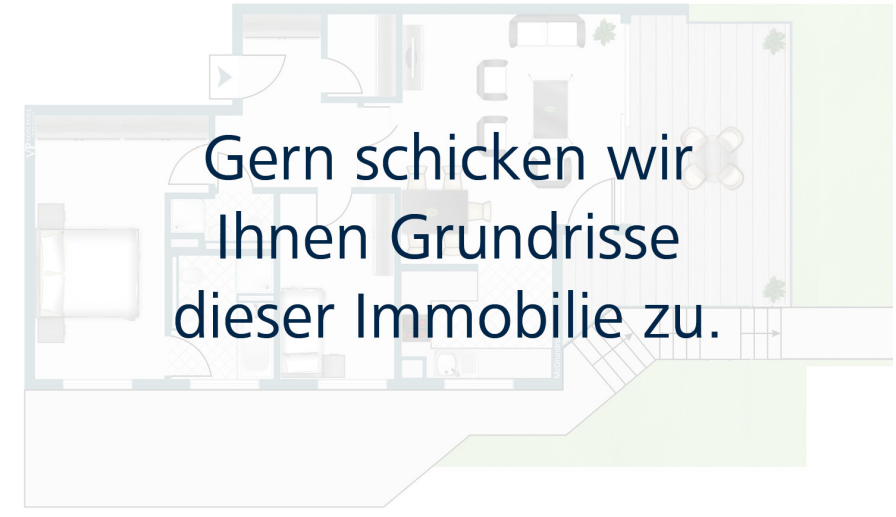
?? ???????

??????? ????????: 25021027 - 90610 Winkelhaid

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/nuernberg

??????? ????????: 25021027 - 90610 Winkelhaid

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.home.von-poll.com

??????? ????????: 25021027 - 90610 Winkelhaid

?? ???????

??????? ????????: 25021027 - 90610 Winkelhaid

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit ca. 132?m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von rund 673 m².
Die ruhige Lage am Siedlungsrand und die weitläufigen Außenflächen machen die Immobilie besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Das 1973 errichtete Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, das durch seine naturnahe Umgebung besticht. Direkt angrenzende Grünflächen laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Die Wohnfläche verteilt sich auf drei Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich ein heller Eingangsbereich, das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon sowie die Küche mit Einbauten und Platz für einen Essbereich. Zudem ist ein separates Gäste-WC mit Tageslicht vorhanden.

Das Obergeschoss bietet mehrere flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitsräume. Ein weiteres Highlight ist der Balkon, der über eines der Zimmer zugänglich ist. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich das großzügige Tageslichtbad mit moderner Ausstattung.

Ein besonderes Plus ist der ausgebaute Spitzboden, der zusätzlichen Raum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein – ob als Spielfläche, Rückzugsort oder für gärtnerische Gestaltungsideen. Auch für Gartenmöbel und Outdoor-Aktivitäten ist ausreichend Platz vorhanden.

Die Immobilie ist in einem guten Zustand und bietet zugleich Potenzial für individuelle Modernisierungen. Sie eignet sich ideal für Menschen, die ländliches Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Eine Besichtigung lohnt sich – überzeugen Sie sich selbst vom Charme und den Möglichkeiten dieser Immobilie.

??????? ????????: 25021027 - 90610 Winkelhaid

??? ??? ??? ?????????

Winkelhaid ist eine kleine, idyllische Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land in Bayern, etwa 15 Kilometer südöstlich von Nürnberg.

Mit rund 4.500 Einwohnern ist der Ort überschaubar und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage, die besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv ist. Die Umgebung von Winkelhaid ist von weiten Feldern und Wäldern geprägt, die zur Erholung einladen. Durch den geringen Verkehr und die vielen Grünflächen ist die Luftqualität besonders angenehm und sorgt für ein gesundes und entspanntes Wohnumfeld.

Die gute Anbindung an größere Städte wie Nürnberg und Neumarkt sorgt für eine optimale Verbindung zu Arbeitsplätzen, Freizeitmöglichkeiten und kulturellen Angeboten. Die Infrastruktur umfasst grundlegende Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist das rege Vereinsleben, das zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet und den sozialen Austausch fördert.

??????? ????????: 25021027 - 90610 Winkelhaid

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.2.2028.
Endenergiebedarf beträgt 272.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ????????: 25021027 - 90610 Winkelhaid

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com