



## 90610 Winkelhaid

# Platz für Ihre Familie oder 2 Generationen in Winkelhaid - OT Ungelstetten



**489.000 €**

Kaufpreis

**151 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**455 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

 Sparkasse  
Nürnberg

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Vicky Rothmund

Tel.: 0911 230-3242

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	151 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	455 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	2001
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	489.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,07 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	06.04.2026
gültig bis	05.04.2036
Baujahr (Haus)	2001
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	118,90
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage

Das Badezimmer im EG wurde 2024 komplett saniert und barrierefrei umgebaut.  
Die Ölheizung wurde vor 2 Jahren komplett überholt.



## Beschreibung

Das massiv gebaute Einfamilienhaus befindet sich in idyllischer Lage in Winkelhaid, Ortsteil Ungelstetten.

Auf ca. 151 m<sup>2</sup> bietet es viel Platz für eine große Familie. Bisher wurde das Einfamilienhaus als Zweifamilienhaus genutzt.

Der untere Bereich bietet im Treppenhaus einen kleinen separaten Raum, ideal nutzbar als Büro oder für Garderobe und Schuhe. Über die Diele gelangt man in alle Zimmer, das barrierefreie Badezimmer, welches vor 3 Jahren komplett saniert wurde, die Küche mit Zugang zum großen Wohn-/Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Zudem gibt es ein Schlafzimmer, ebenso mit Zugang auf die Terrasse.

Über das Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss, hier befinden sich ein kleines Zimmer, nutzbar als Kinderzimmer oder Büro, Küche, Wohn-/Essbereich sowie ein Badezimmer und das Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon. Von hier aus genießt man einen tollen Weitblick.

Eine Abtrennung in 2 Wohneinheiten ist leicht möglich, ebenso die Nutzung als Einfamilienhaus.

Der Keller bietet ein Badezimmer, Küche/Waschraum mit Zugang nach außen sowie einen großen Hobbyraum, Abstellraum, Heizungsraum mit Zugang zum Keller unter der Doppelgarage.

Die Doppelgarage bietet einen großen Dachboden und einen angrenzenden Schuppen im Garten. Zwei Parkplätze direkt am Haus stehen ebenfalls zur Verfügung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

## Lage

Winkelhaid ist eine größere Gemeinde auf der Linie zwischen Feucht und Altdorf. Durch die S-Bahn-Anbindung ist Winkelhaid ideal mit Nürnberg und Altdorf verbunden. Hier finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergarten sowie eine Grundschule. Im nahe gelegenen Altdorf sind dann sämtliche weiterführende Schulen.

Diese Immobilie befindet sich im Ortsteil Ungelstetten, ca. 3 km vom Zentrum Winkelhaid entfernt.









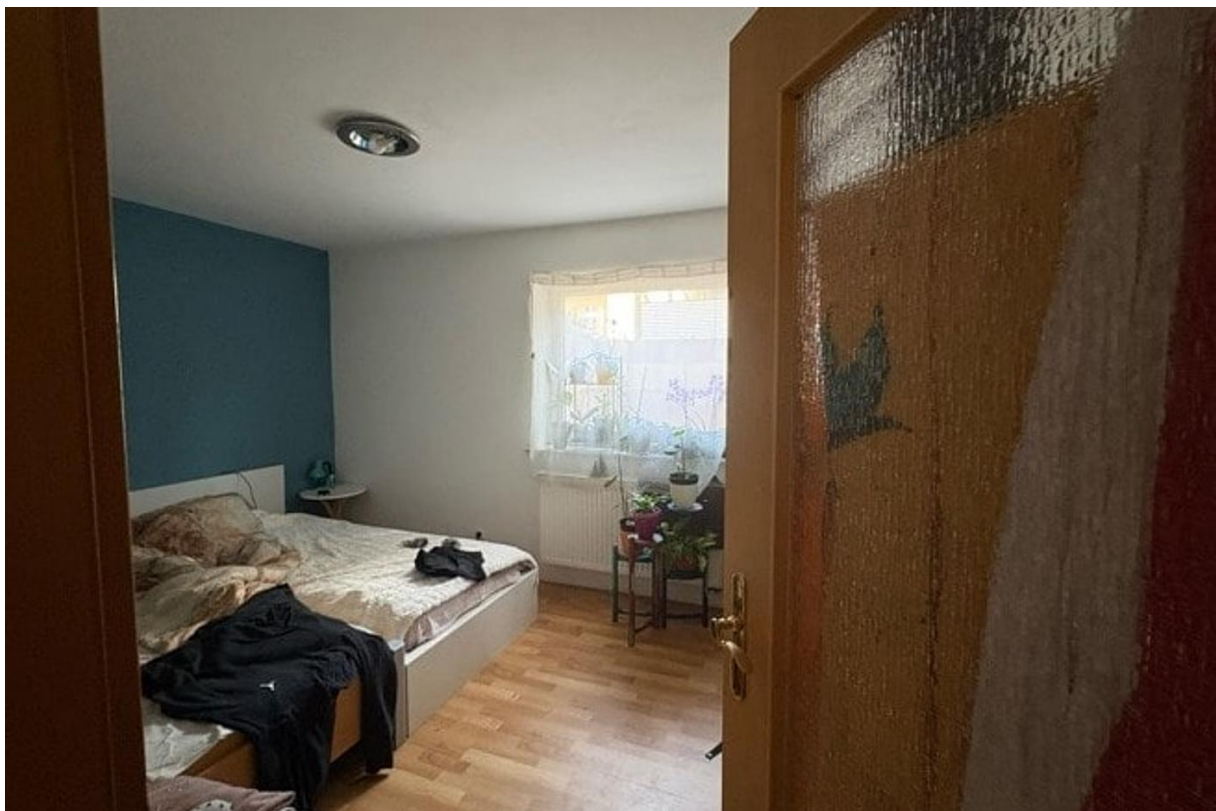


























Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

