91575 Windsbach

Einfamilienhaus auf zwei Ebenen zur Miete in Windsbach!

1.475 €
Kaltmiete

199 m²
Wohnfläche

1000 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

RINGLER Immobilien

Ihr Ansprechpartner

Ringler Immobilien
Norbert Ringler
Tel.: +49 9872 8212
info@ringler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	199 m²
Grundstücksfläche	1.000 m²
Zimmer	6
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1974

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.475 €
Nebenkosten	300 €
provisionspflichtig	✕
Kautionstext	2950,00

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.05.2025
gültig bis	06.05.2035
Baujahr (Haus)	1974
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	118.7
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	D

Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Befeuerung

Elektro ✓

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung

Das schöne, gepflegte und in Hanglage gebaute Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und guter Wohnlage von Windsbach. Die Wohneinheit überstreckt sich über 2 Ebenen. Die Immobilie wurde im Jahr 2024 aufwendig renoviert und saniert (Bäder, Böden, Fenster, Türen etc.). Ein großer, neu gestalteter Garten steht zur Nutzung zur Verfügung.

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich ein großzügiger Wohnraum und 2 weitere Räume, die an die Terrasse grenzen. Von hier kommt man direkt in den Garten.
Des weiteren befindet sich im Untergeschoss ein Kellereingang, ein Gäste-WC, der Heizraum, der Tankraum sowie nochmals 2 Räumlichkeiten.
Über die im Flur gelegene Treppe gelangt man in das Erdgeschoss des Einfamilienhauses.

Im Flur des Erdgeschosses befindet sich auf der Straßenseite des Grundstücks der Hauseingang. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss die Küche und ein großer Wohn- und Essbereich mit Zugang auf den Balkon. An den Balkon grenzen noch zwei weitere Schlafräume. Ein separates Gäste-WC und ein Bad mit Dusche/Wanne sind vorhanden. Die Küche ist mit einer schönen Einbauküche ausgestattet (evtl. Ersatzgeräte/-beschaffungen sind Mietersache). Die im Erdgeschoss befindliche Garage hat einen direkten Hauszugang. Ein kleiner Abstellraum ist vorhanden.

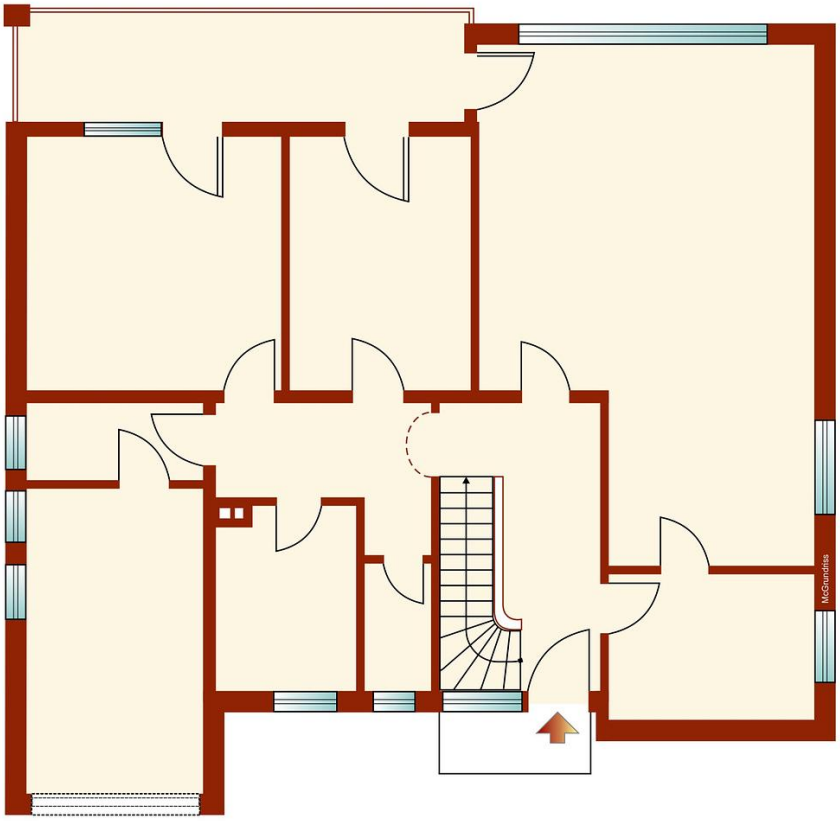
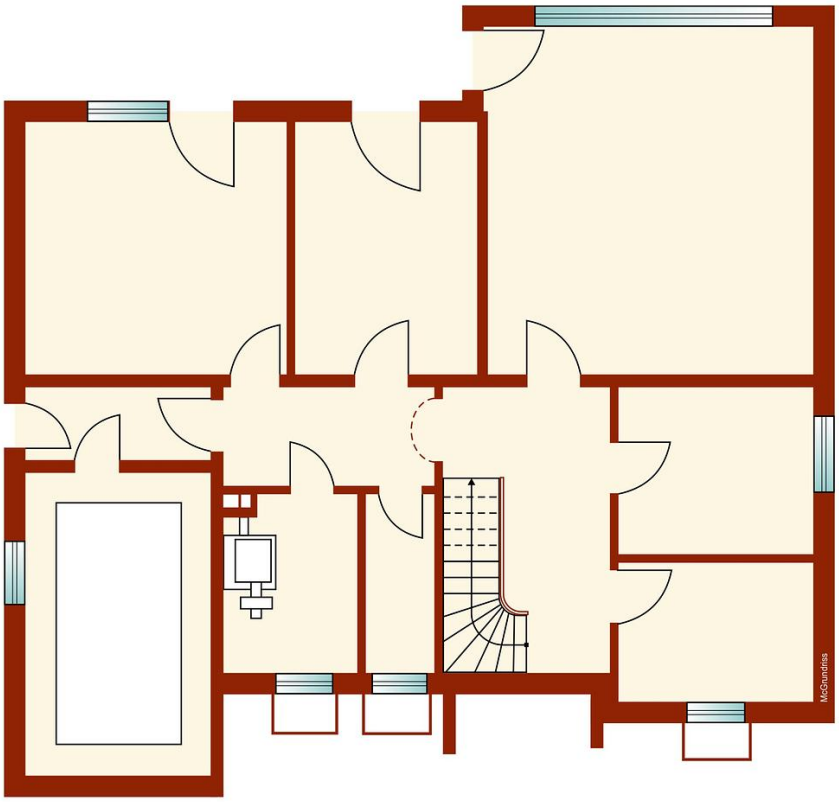
Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss, mit Zugang über eine Außentreppe, ist separat vermietet.

Das Einfamilienhaus wird über eine moderne Hybrid-Heizung aus Öl und Wärmepumpe (Strom) beheizt.
Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden
Der Energiebedarfskennwert beträgt 118,7 kWh (m^2a).
Dies entspricht der Energieeffizienzklasse D.
Die Immobilie wurde 1974 erbaut.

Zusätzlich zur Miete sind die Nebenkosten von 300,- € und der Strom zu bezahlen.
Der Mieter hat die Möglichkeit, mit einem separaten Vertrag, den Strom vom Vermieter (Photovoltaikanlage) zu beziehen.

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.