



## 90610 Winkelhaid

# Großes freistehendes EFH in Winkelhaid



**399.000 €**

Kaufpreis

**140 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**606 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



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	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	606 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Badezimmer	2

### Zustand

Baujahr	1933
letzte Modernisierung	2014
alter.alter_attr	Altbau
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	12.08.2024
gültig bis	11.08.2034
Baujahr (Haus)	1933
Endenergiebedarf	348,40
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Dachform

Mansarddach	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss

Folgende Renovierungen wurden getätigt:

Bad 2003  
Elektrik 2003  
Fenster 2003  
Dacheindeckung 1985

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, die Heizungsanlage muss ausgetauscht werden.



## Beschreibung

---

Das große Einfamilienhaus wurde ca. 1933 massiv gebaut und ca. 1966 um einen Anbau erweitert. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, ein Büro, ein weiteres Zimmer sowie das Wohnzimmer mit einem Dauerbrandofen. Über einen Flur gelangt man in den Anbau, hier befindet sich das Badezimmer für das Erdgeschoss sowie die Küche mit Zugang in den Garten. Vom Eingangsbereich aus führt eine Holzterrasse in das Dachgeschoss, auch hier befinden sich 4 Zimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Wanne. Die Immobilie ist unterkellert.

Aufgrund der Größe und Aufteilung wäre das Haus auch als Zweifamilienhaus nutzbar.

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.

## 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.

## Sonstige Angaben

---

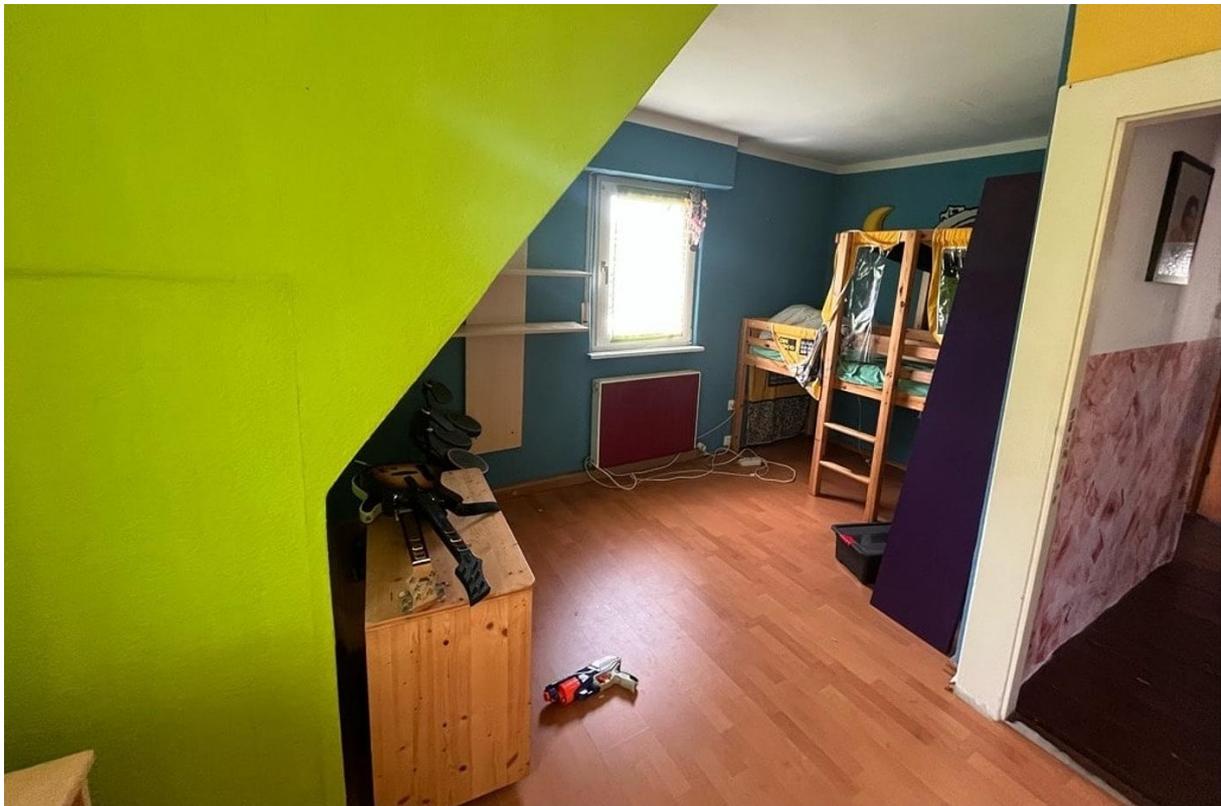
Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, die Heizungsanlage muss ausgetauscht werden.























# 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.