



91438 Bad Windsheim

Nähe Kurpark + Altstadt! Sanierungsbedürftiges Architektenhaus (148 m²) + Anbau (70 m²) + Garage!



395.000 €

Kaufpreis

148 m²

Wohnfläche

1128 m²

Grundstücksfläche

5,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien
bornemann immobilien Frau Angela Bornemann
Tel.: +49 911 206390
office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

| | |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 148 m ² |
| Grundstücksfläche | 1.128 m ² |
| Zimmer | 5,5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

Zustand

Zustand renovierungsbe

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|------------------|
| Kaufpreis | 395.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inklusive |

Energieausweis

| | |
|------------------|-------------|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 21.08.2025 |
| gültig bis | 21.08.2035 |
| Wertklasse | H |
| Baujahr (Haus) | 1966 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 331,5 |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|-------------|---|
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

Stellplatzart

| | |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

Bad

| | |
|---------|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

Bauweise

| | |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

Beschreibung zur Ausstattung

Die Ausstattung entspricht dem Baujahr:

- Diele, WC und Garderobe Juramarmor
- Holzfenster
- geräumige Küche mit großen Fenstern, Durchreiche zum Essbereich
- ansprechender, großer Wohnbereich
- mit Zugang zum nachträglich angebautem Wintergarten und Gartenzugang
- Lesezimmer mit Zugang zum Flur, zwei Schlafräumen und Duschbad
- Holztreppe zum Dachgeschoss
- großes Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Tageslichtbad mit zwei Dachflächen-Fenstern
- Dusche, Waschbecken, WC
- großer, unausgebauter Dachraum
- Öl-Zentralheizung (1994 erneuert)
- 5 x 2000l-Tank



Beschreibung

Das individuelle Architekten-Einfamilienhaus wurde 1966 in massiver Bauweise erstellt und mit einem eingeschossigen Büroanbau versehen. Es erstreckt sich über Erd- und Dachgeschoss, das Erdgeschoss verlängert sich durch einen Flügel in den Garten, der als Kinderbereich genutzt wurde. Insgesamt steht eine Wohnfläche von ca. 148 m² (Terrasse und Balkon nicht eingerechnet) und ca. 70 m² Fläche im Büroanbau zur Verfügung.

Aufgrund der Gegebenheiten gibt es für die Nutzung verschiedene Optionen. Das Haus könnte weiterhin zum Wohnen und Arbeiten genutzt werden. Man könnte es durch die Umgestaltung des Büros zur Einliegerwohnung aber auch als Mehrgenerationenhaus bewohnen. Das Haus ist teilunterkellert. Seit der Erstellung haben keine Sanierungen stattgefunden, daher ist eine umfassende Kernsanierung (u.a. Fenster, Fassade, Dach, Keller, komplette Haustechnik, Böden, Bäder, Außenanlagen) notwendig.

Den Eingang bildet eine geräumige Eingangsdiele mit Gäste-WC und Garderobe. Von hier aus sind die große Küche, an die ein Hauswirtschaftsraum grenzt, und der ansprechend gestaltete Wohn-/Essbereich erreichbar. Vor dem Wohnbereich befindet sich ein Wintergarten. Der hintere Flügel besteht aus dem Durchgangszimmer, zwei Kinderzimmern, deren Fenster einen schönen Blick in den Garten bieten, und einem Duschbad. Dieser Teil des Hauses ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist über eine Holzterrasse begehbar. Hier stehen Schlafzimmer mit Tageslichtbad und ein kleines Zimmer zur Verfügung. Das restliche Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Der Anbau wurde als Architektenbüro genutzt und besteht aus einem großen, hellen Zeichenzimmer, einem kleinen Empfang sowie zwei separaten Büroräumen. Der Bürotrakt ist unterkellert und über einen separaten Eingang begehbar. Zudem ist er innerhalb des Hauses durch eine Tür mit dem Wohnbereich verbunden. Vom Zeichenzimmer besteht ein direkter Kellerzugang über eine Wendeltreppe. Im Keller sind größere Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Das weitläufige, nahezu uneinsehbare Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt und umfasst 1.128 m².

Lage

Bad Windsheim liegt zwischen Nürnberg und Würzburg im Landkreis Neustadt an der Aisch in landschaftlicher schöner Lage des Aischgrunds. Sie zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität mit guter Infrastruktur aus. Es stehen verschiedene Schulen, Kindergärten, Banken, Ärzte, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein gutes gastronomisches Angebot zur Verfügung. Die A7 ist in ca. zehn Fahrminuten erreichbar. Würzburg ist ca. 54 km entfernt, Nürnberg ca. 55 km. Attraktive Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten Franken-Therme, Freilichtmuseum, Golfplatz und das Freibad.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße, in der sich überwiegend großzügige Einfamilienhäuser befinden. Hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Zentrum. Die historische Altstadt ist bequem zu Fuß erreichbar, ebenso der nahe gelegene Kurpark.





































































nicht zur Maßentnahme geeignet



nicht zur Maßentnahme geeignet

