



90610 Winkelhaid b Nürnberg, Mittelfr

Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Einliegerwohnung



499.000 €

Kaufpreis

198 m²

Wohnfläche

656 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Ottmann Immobilien GbR
Norbert & Sebastian Ottmann
Tel.: 09187 / 90 29 59
info@ottmann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	198 m ²
Nutzfläche	50 m ²
Grundstücksfläche	656 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	22.06.2025
--------------	------------

Zustand

Baujahr	1968
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.05.2025
gültig bis	20.05.2035
Baujahr (Haus)	1968
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	138
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und traumhaftem Ausblick.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und die S-Bahn in unmittelbarer Umgebung.

Zum Kauf bieten wir Ihnen ein vielseitig nutzbares Ein-Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung in ruhiger und sonniger Lage.
Ideales Familiendomizil.

Dieses Haus bietet Ruhe, Platz und eine herrliche Aussicht - ein wundervolles Zuhause zum Wohlfühlen.

Im Erdgeschoss finden Sie ein Elternschlafzimmer, ein Wohnzimmer, die geräumige Wohnküche (Einbauküche ist bereits vorhanden) ein Badezimmer, ein separates WC und ein Kinderzimmer.

Im Obergeschoss finden Sie die identische Aufteilung wie im Erdgeschoss.
Eine Nutzung wäre auch als Zweifamilienhaus möglich.

Im Untergeschoss befindet sich die Einliegerwohnung mit eigenem Zugang.
Zusätzlich finden Sie hier die Waschküche, den Tankraum und einen weiteren Kellerraum.

Der Außenbereich ist uneinsehbar und wundervoll angelegt er lässt keine Wünsche offen.
Hier können Sie Ihren grünen Daumen so richtig Ausleben.

Zum Anwesen gehören zwei Garagen mit elektrischen Torantrieben und ein zusätzlicher Werkstattbereich.

Bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

- Neue Fenster
- Neue Heizungseinsätze
- Fassadenreinigung
- Neue Dacheindeckung

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.

Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.

Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie selbstverständlich auch.

Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne zu einem persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Alle Angaben in unserem Exposé basieren auf von Dritten (Verkäufer) erteilten Angaben. Auch wenn sie sorgfältig zusammengestellt wurden, kann unsererseits keine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit gegeben werden. Auch bei eigenen Fehlern, ausgenommen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens, sind Schadensersatzansprüche uns gegenüber ausgeschlossen.
Änderungen, Zwischenvermittlung, Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Wohnen im Grünen mit bester Anbindung.

Ideal für Familien.

Die idyllische Gemeinde befindet sich 18 km südöstlich von Nürnberg.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befindet sich im Ort.



S-Bahn Anschluss am Ort.
Schule, Kindergarten und vielzahl an Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden.



Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Einliegerwohnung



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de















































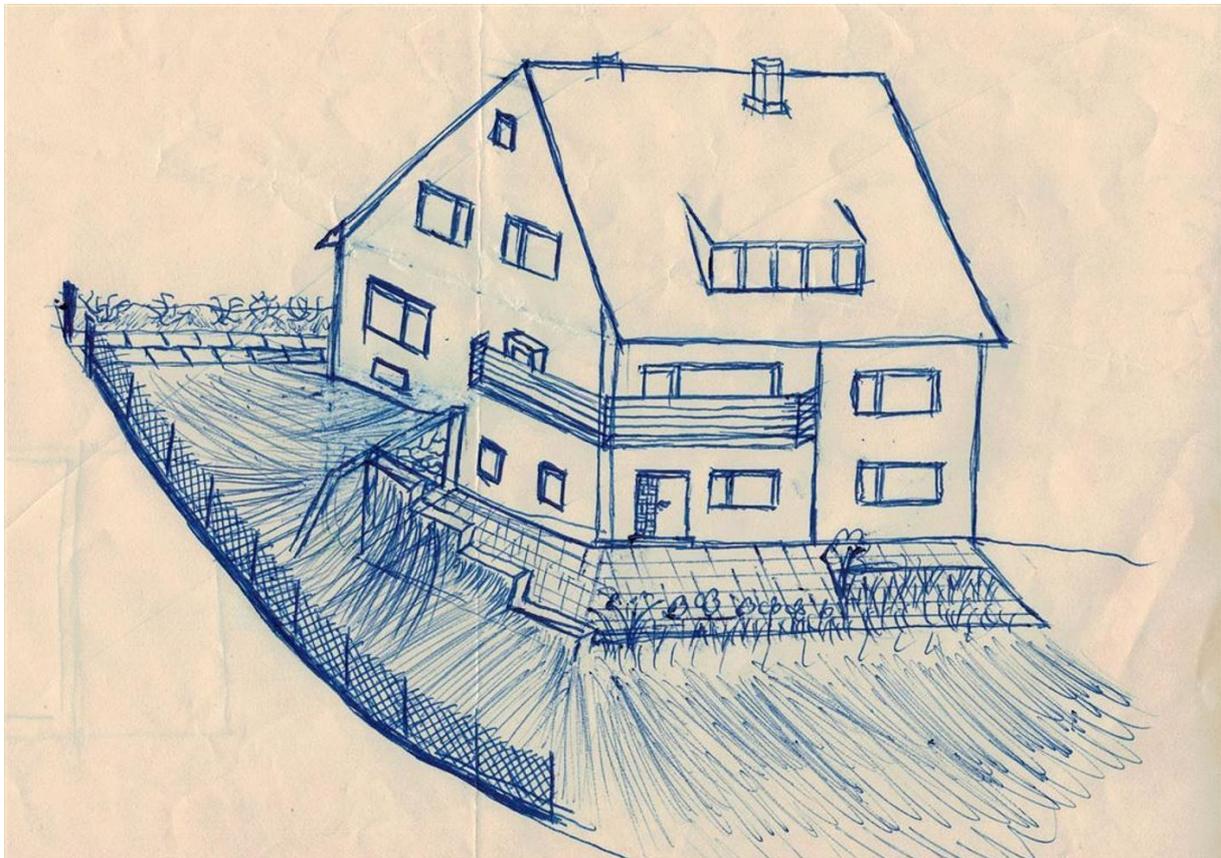


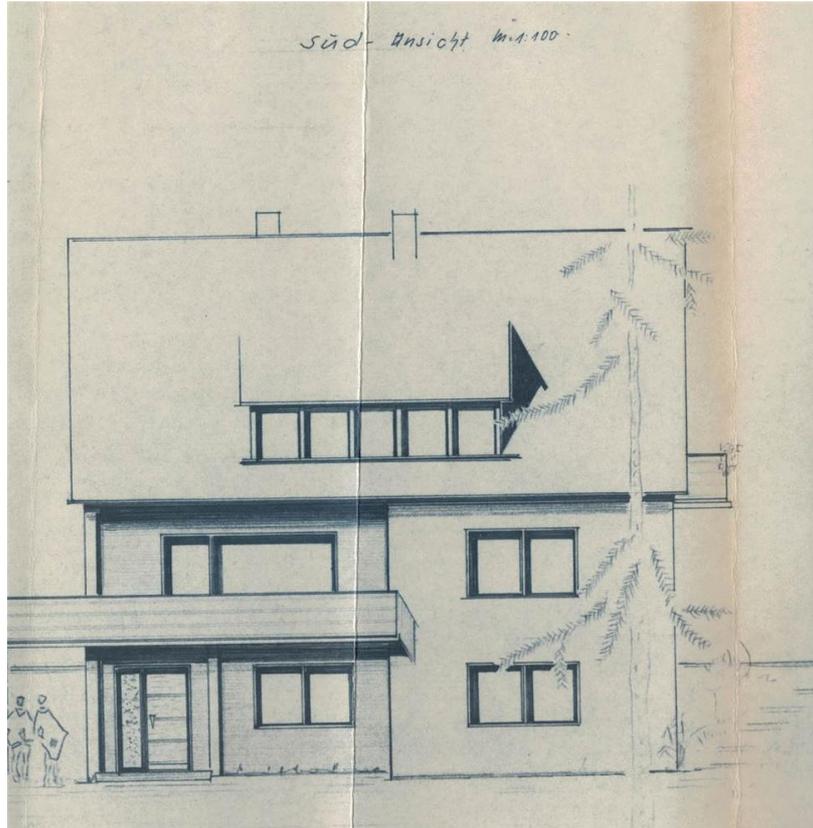


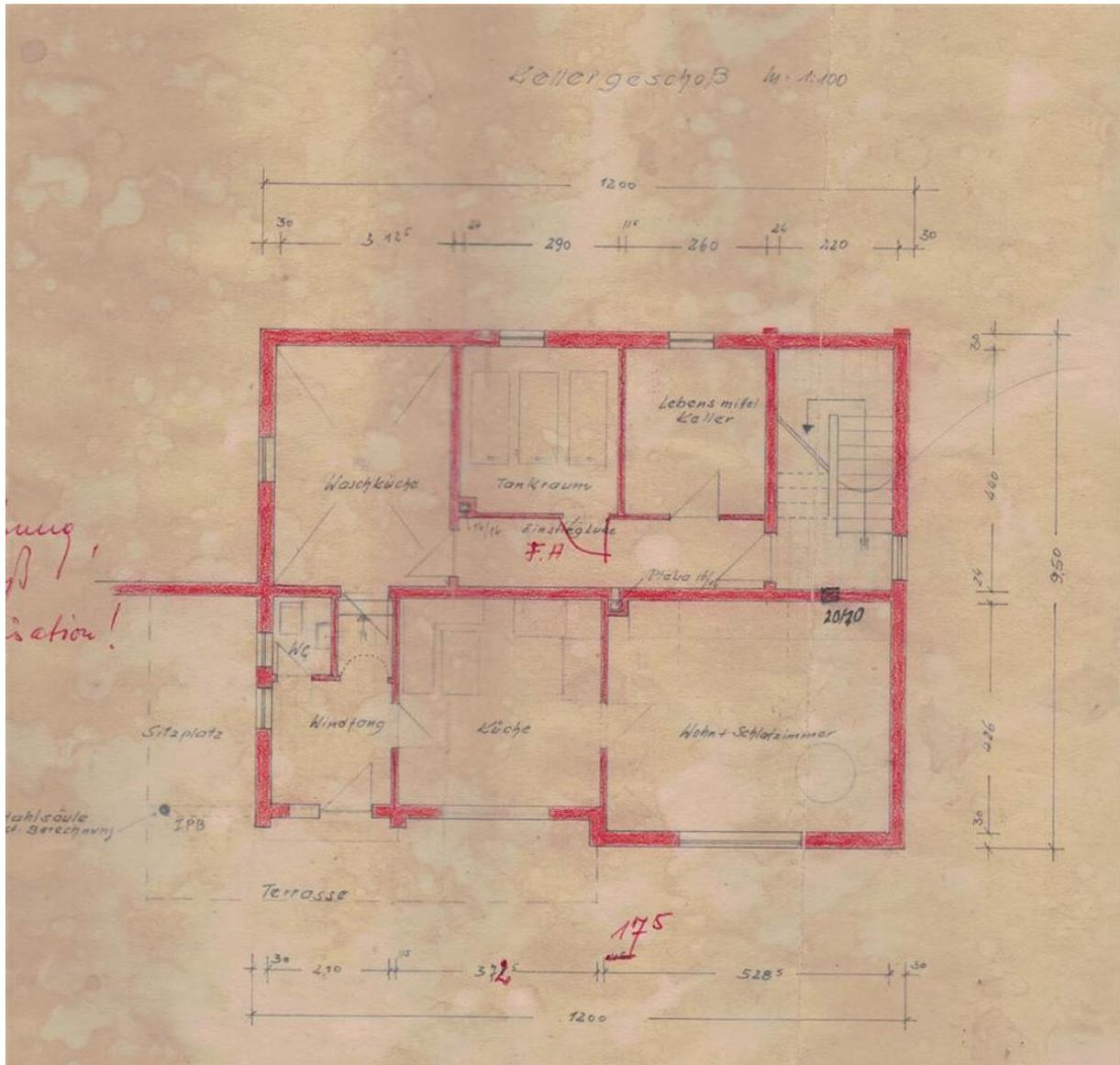


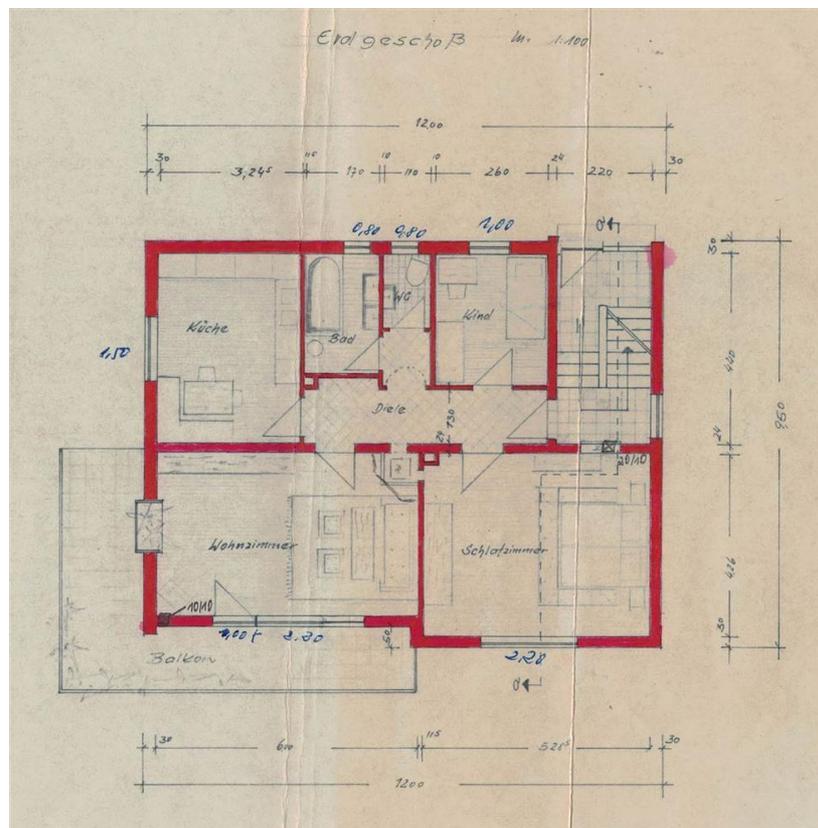
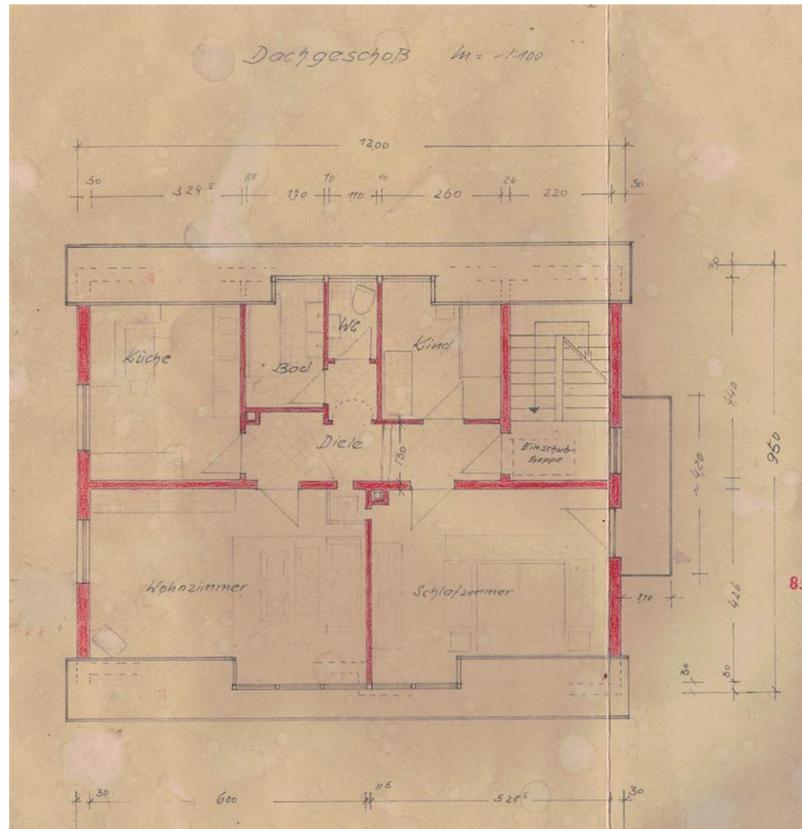


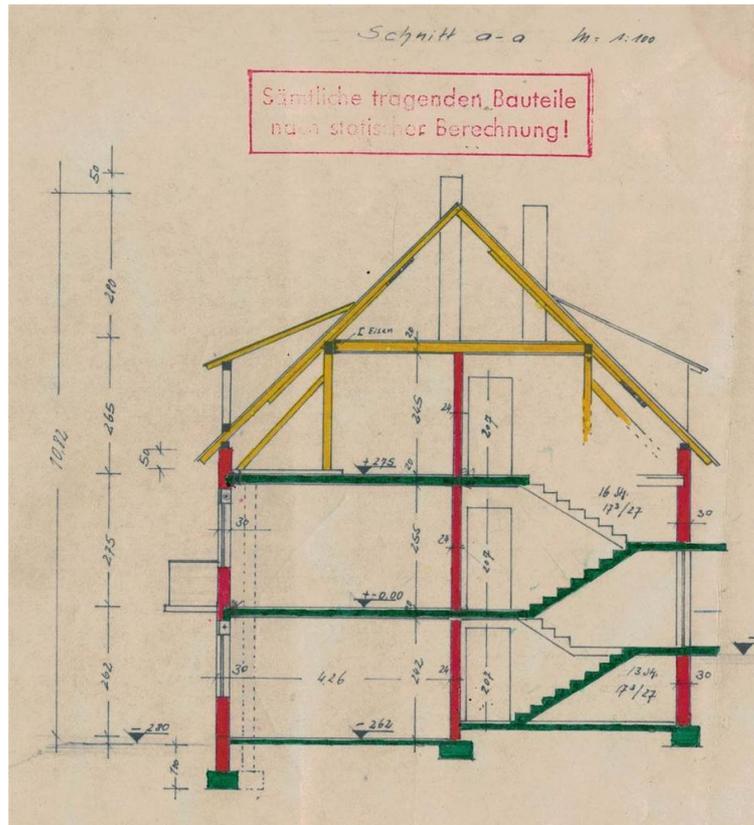












Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

Wir sind für Sie da – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de



Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

OI OTTMANN
IMMOBILIEN

