



## 90610 Winkelhaid b Nürnberg, Mittelfr

Modernisiertes Fachwerkhaus mit sep. Einliegerwohnung, Doppelgarage und wundervollem Garten

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN**  
IMMOBILIEN

Modernisiertes Fachwerkhaus mit sep. Einliegerwohnung (Büro) Doppelgarage und wundervollem Garten

**759.000 €**

Kaufpreis

**243 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1056 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer

**OI OTTMANN**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Ottmann Immobilien GbR**  
Norbert & Sebastian Ottmann  
Tel.: 09187 / 90 29 59  
[info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	243 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.056 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	4
Terrassen	3
Einliegerwohnung	✓

### Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.04.2025

### Zustand

Baujahr 1922  
Zustand modernisiert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	759.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,5 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	08.01.2025
gültig bis	08.01.2035
Baujahr (Haus)	1922
Energieverbrauchskennwert	191,9
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Fenster	✓
---------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------



## Beschreibung

Charmantes Fachwerkhaus mit einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.  
Das gesamte Ensemble besteht aus dem Wohnhaus und einem Nebengebäude.  
Im Nebengebäude befindet sich die Doppelgarage und die Einliegerwohnung über zwei Ebenen.

Verlieben Sie sich in das historische Fachwerkhaus und genießen Sie den Charme dieser einzigartigen Immobilie.

Betreten Sie das Erdgeschoss und lassen Sie sich von der gemütlichen Atmosphäre verzaubern.  
Das Wohnzimmer mit seinem gemütlichen Kamin ist der ideale Ort zum Entspannen, während die moderne Küche zum gemeinsamen Kochen einlädt.

Im Arbeitszimmer können Sie in Ruhe Ihren Aufgaben nachgehen.

Ein praktisches Badezimmer mit Walk-In Dusche rundet dieses Geschoss stimmig ab.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie eine harmonische Raumaufteilung, die Komfort mit Wohlfühlatmosphäre verbindet.

Hier finden Sie drei elegante und funktionale Räume, die perfekt auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt sind.

Ein liebevoll gestaltetes Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer - Ihre persönliche Ruhe Oase sowie ein modernes Masterbad.

Das Kinderzimmer bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung ob als Spielzimmer oder als Rückzugsort. Hier können die Kleinen Ihre Fantasie entfalten und spielen oder sich entspannen.

Das Elternschlafzimmer ist Ihr persönlicher Wohlfühlraum und bietet Ihnen erholsame und ruhige Nächte.

Somit können Sie entspannt in den Tag starten.

Das luxuriöse Masterbad im Obergeschoss ist ein wahres Highlight.

Ausgestattet mit hochwertigen Materialien und Fußbodenheizung bietet es alles was man sich von einem Badezimmer wünscht.

Stilvolle Armaturen und eine Badewanne runden diesen Raum stimmig ab.

Entspannung und Erholung pur.

Im Dachgeschoss des Wohnhauses finden Sie zwei weitere Wohnräume.

Die einzigartige Einliegerwohnung über der Doppelgarage (errichtet im Jahr 1991) erstreckt sich über zwei Ebenen.

Sie bietet modernen Wohnkomfort und eignet sich ideal als Büro, Jugendwohnung, sep. Wohneinheit für Gäste oder als Au-Pair Bereich.

Die Einliegerwohnung ist mit zwei separaten Bädern elegant und praktisch ausgestattet.

Die Doppelgarage ist nicht nur praktisch, sondern auch unterkellert, was zusätzlichen Stauraum oder Platz für eine Werkstatt oder einen Hobbyraum bietet.

Ein Badezimmer im Kellerbereich gestaltet die Nutzung noch flexibler.

Durch die Anordnung der Garage und der Unterkellerung wird der Wohnraum zusätzlich entlastet.

Dieses Ensemble vereint alles was man sich wünscht.

Wohlfühlräume, Platz für individuelle Gestaltung und eine erstklassige Ausstattung.

Es ist der ideale Ort für eine harmonische Lebensgestaltung.

Der stilvoll angelegte Garten mit Teich bietet Ihnen viele verschiedenen Relax Zonen.

Das gesamte Grundstück ist als absolut traumhaft zu beziffern.

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

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.



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.

## Lage

---

Dieses Anwesen befindet sich direkt in Winkelhaid, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.  
S-Bahn, Schulen, Kindergarten alles am Ort.

## Sonstige Angaben

---

Doppelgarage, Einbauküche, Einliegerwohnung, Fußbodenheizung, Walk-In Dusche, wundervolle Garten und vieles mehr.



**Telefon: 09187 902959**  
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

Modernisiertes Fachwerkhaus mit sep. Einliegerwohnung (Büro) Doppelgarage und wundervollem Garten



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)













































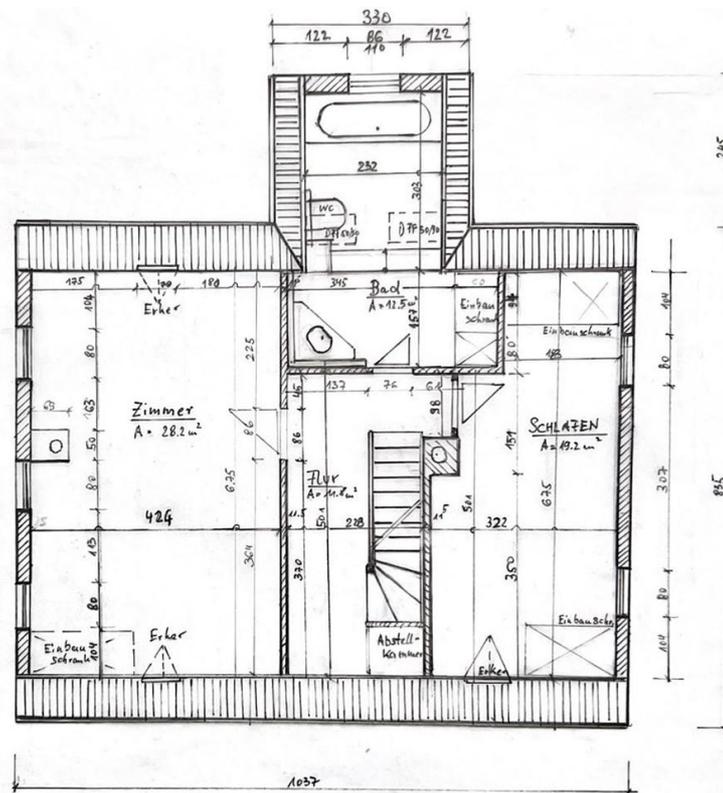
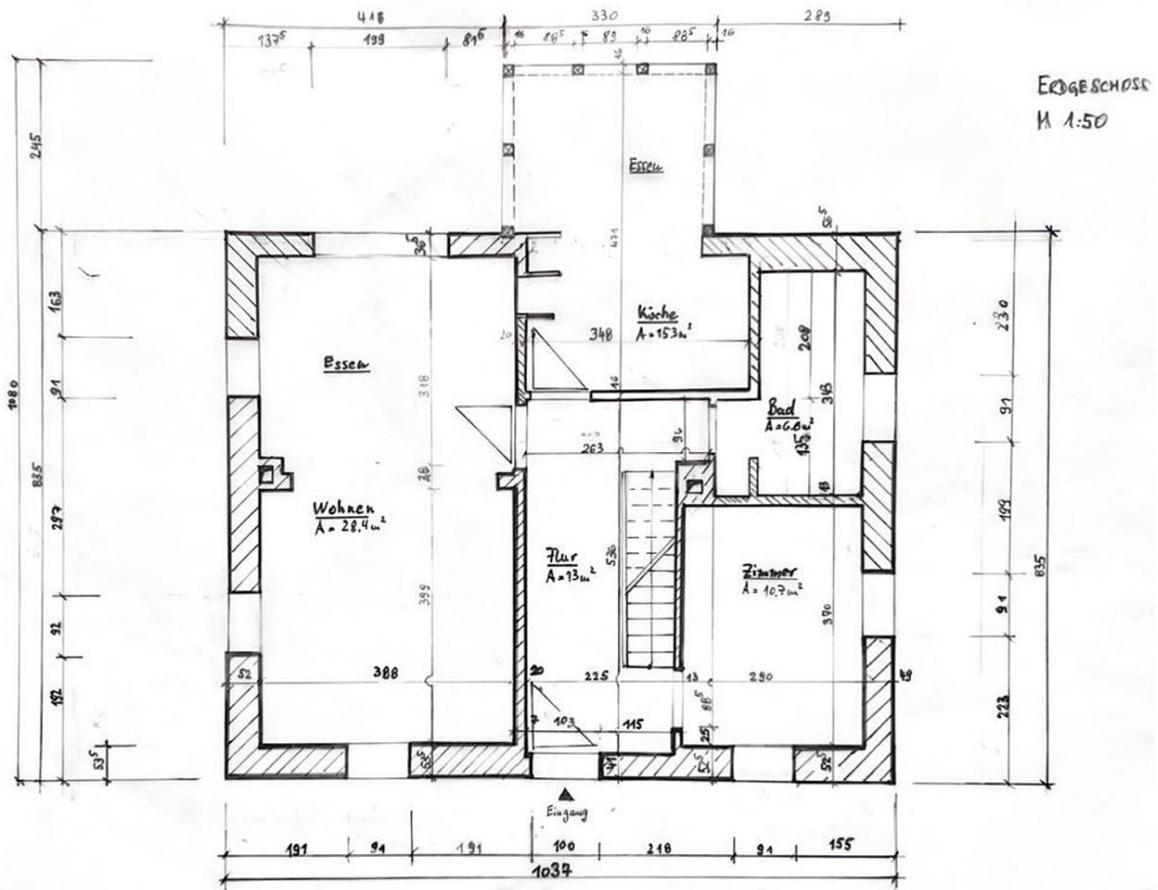


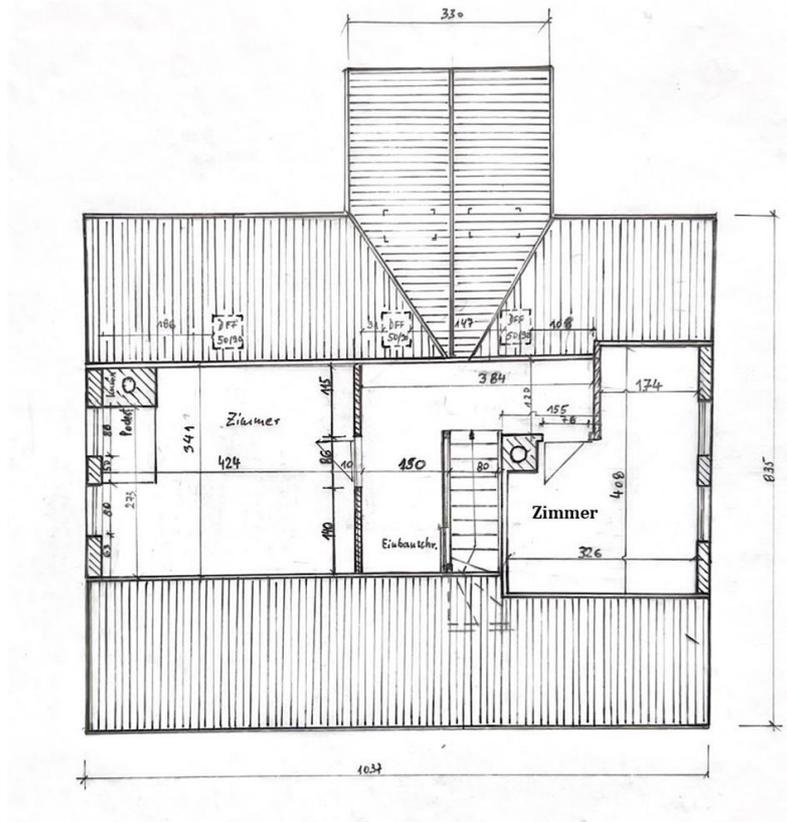












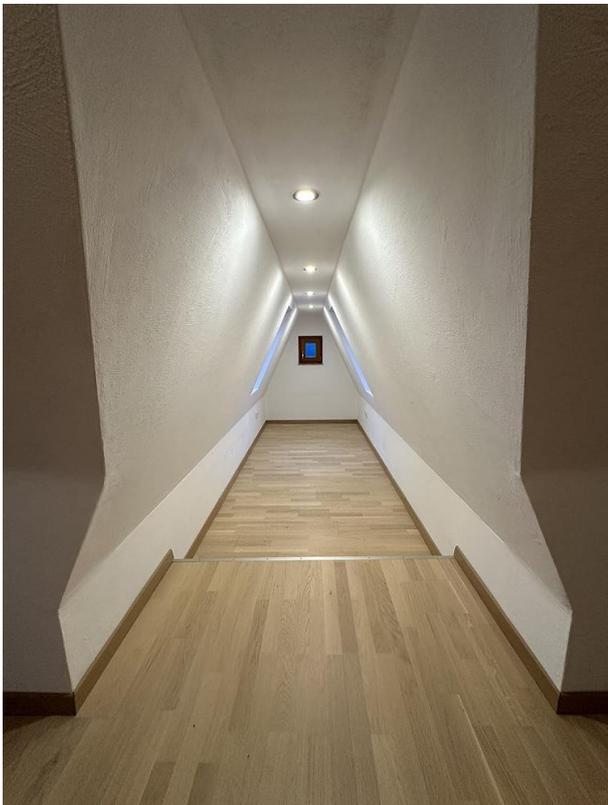






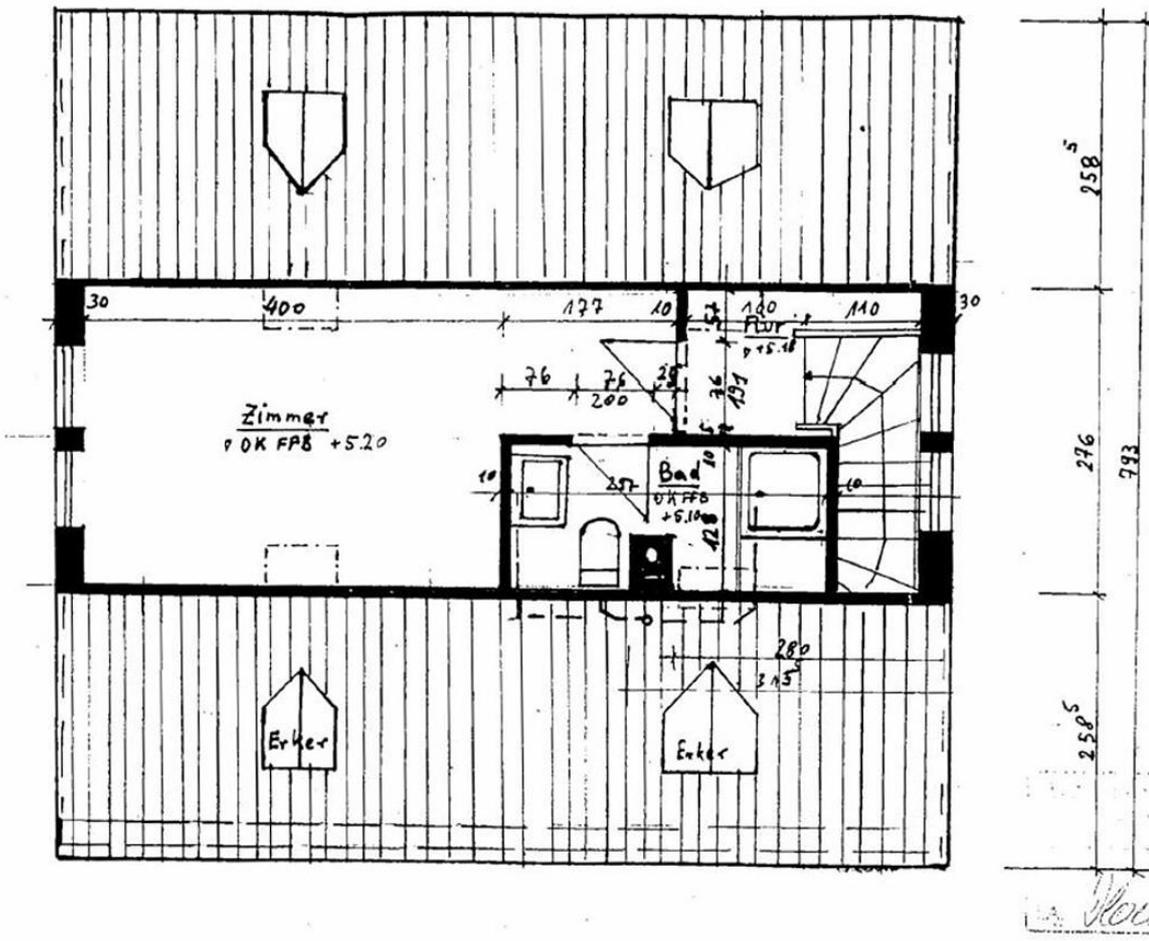
















**Telefon: 09187 902959**

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](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

