



## 90610 Winkelhaid b Nürnberg, Mittelfr

# Großzügliches Zweifamilienhaus in Winkelhaid

**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



**OTTMANN  
IMMOBILIEN**

**529.000 €**

Kaufpreis

**250 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**501 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer

 **OTTMANN  
IMMOBILIEN**

### Ihr Ansprechpartner

**Ottmann Immobilien GbR**

Norbert & Sebastian Ottmann

Tel.: 09187 / 90 29 59

[info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de)

Zweifamilienhaus direkt in Winkelhaid



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

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 250 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche        | 50 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche | 501 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 9                  |
| Schlafzimmer      | 4                  |
| Badezimmer        | 2                  |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 529.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 2 %       |

### Energieausweis

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Art                      | Verbrauch   |
| Ausstellendatum          | 02.04.2023  |
| gültig bis               | 02.04.2033  |
| Baujahr (Haus)           | 1972        |
| Gebäudeart               | Wohngebäude |
| Energieverbrauchkennwert | 262         |
| Primär-Energieträger     | Holz, Öl    |

### Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1972     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung          | ✓        |
| Wasch- / Trockenraum   | ✓        |
| Abstellraum            | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Bad

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

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Befeuerung

|      |   |
|------|---|
| Öl   | ✓ |
| Holz | ✓ |

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

|       |   |
|-------|---|
| Süden | ✓ |
|-------|---|

### Bauweise

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

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|



## Beschreibung

Großzügliches Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Winkelhaid.

Dieses gepflegte und großzüglich geschnittene Zweifamilienhaus befindet sich in angenehmer Wohnlage von Winkelhaid und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger.

Das Haus verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen und lichtdurchfluteten Räumen. Besonders hervorzuheben ist der gemütliche Specksteinofen im EG, der nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch eine behagliche Wohnatmosphäre schafft.

Die Wohnung im ersten Obergeschoss ist derzeit gut und zuverlässig vermietet und stellt somit eine attraktive, sofortige Einnahmequelle dar. Die Erdgeschosswohnung bietet sich hervorragend zur Eigennutzung an, kann aber ebenso vermietet werden.

Eine Garage sowie weitere Stellmöglichkeiten runden das Angebot komfortabel ab. Das Grundstück und die Immobilie präsentieren sich in einem gepflegten Zustand und bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnideen.

Dank der ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage in Winkelhaid profitieren Bewohner von einer angenehmen Wohnqualität mit Nähe zur Natur sowie guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Ein vielseitiges Zweifamilienhaus mit Charme, solider Vermietungsperspektive und hohem Wohnkomfort – eine Immobilie mit langfristigem Wert.

Bei Fragen oder für einen persönlichen Termin stehen wir Ihnen gerne 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.

Änderungen, Zwischenvermittlung, Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## Lage

Die Gemeinde Winkelhaid liegt im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land und verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten infrastrukturellen Anbindung. Der Ort zeichnet sich durch eine gewachsene, familienfreundliche Struktur sowie ein naturnahes Umfeld aus.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung befinden sich direkt im Ort oder in den umliegenden Gemeinden. Die nahegelegenen Städte Nürnberg, Lauf an der Pegnitz und Altdorf sind in kurzer Zeit erreichbar.

Durch die gute Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B8 sowie die Autobahnen A3 und A9 ist Winkelhaid sowohl für Pendler als auch für Familien ein attraktiver Wohnstandort. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen zusätzlich für eine zuverlässige Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.



Die reizvolle Umgebung mit Wäldern, Feldern und Radwegen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und sportliche Aktivitäten.

Winkelhaid steht somit für hohe Lebensqualität, Ruhe und gleichzeitig gute Erreichbarkeit – ein idealer Ort zum Wohnen und Investieren.



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

**OI** OTTMANN  
IMMOBILIEN

Zweifamilienhaus direkt in Winkelhaid



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



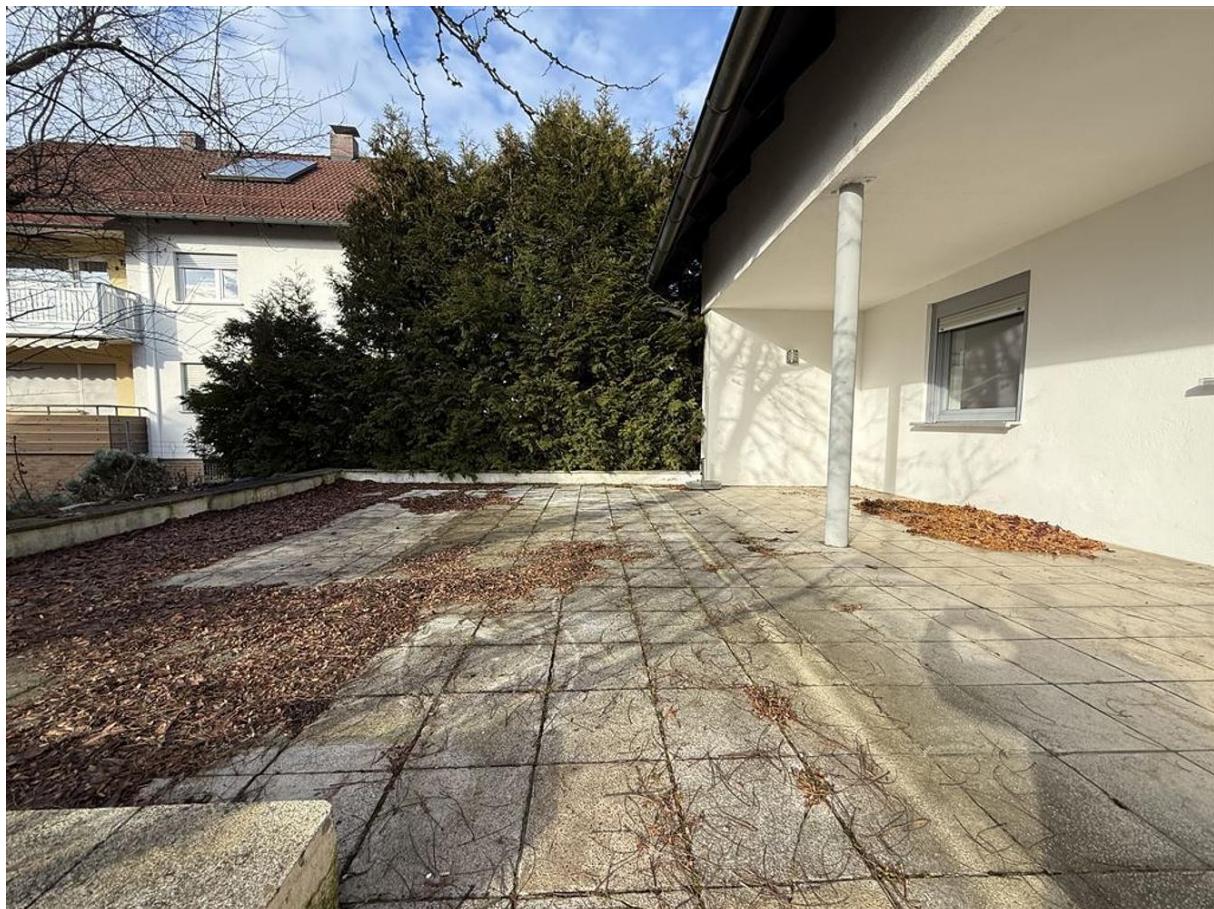










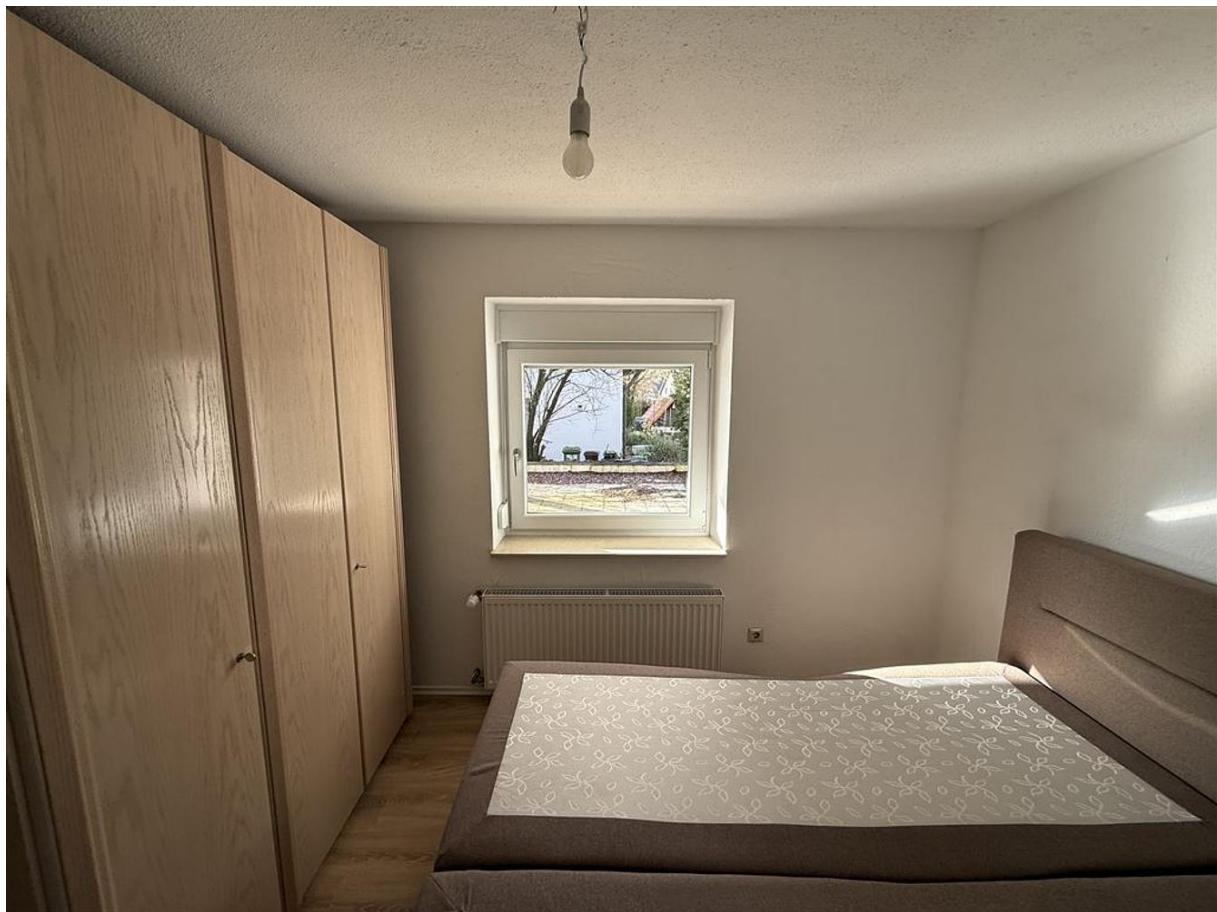


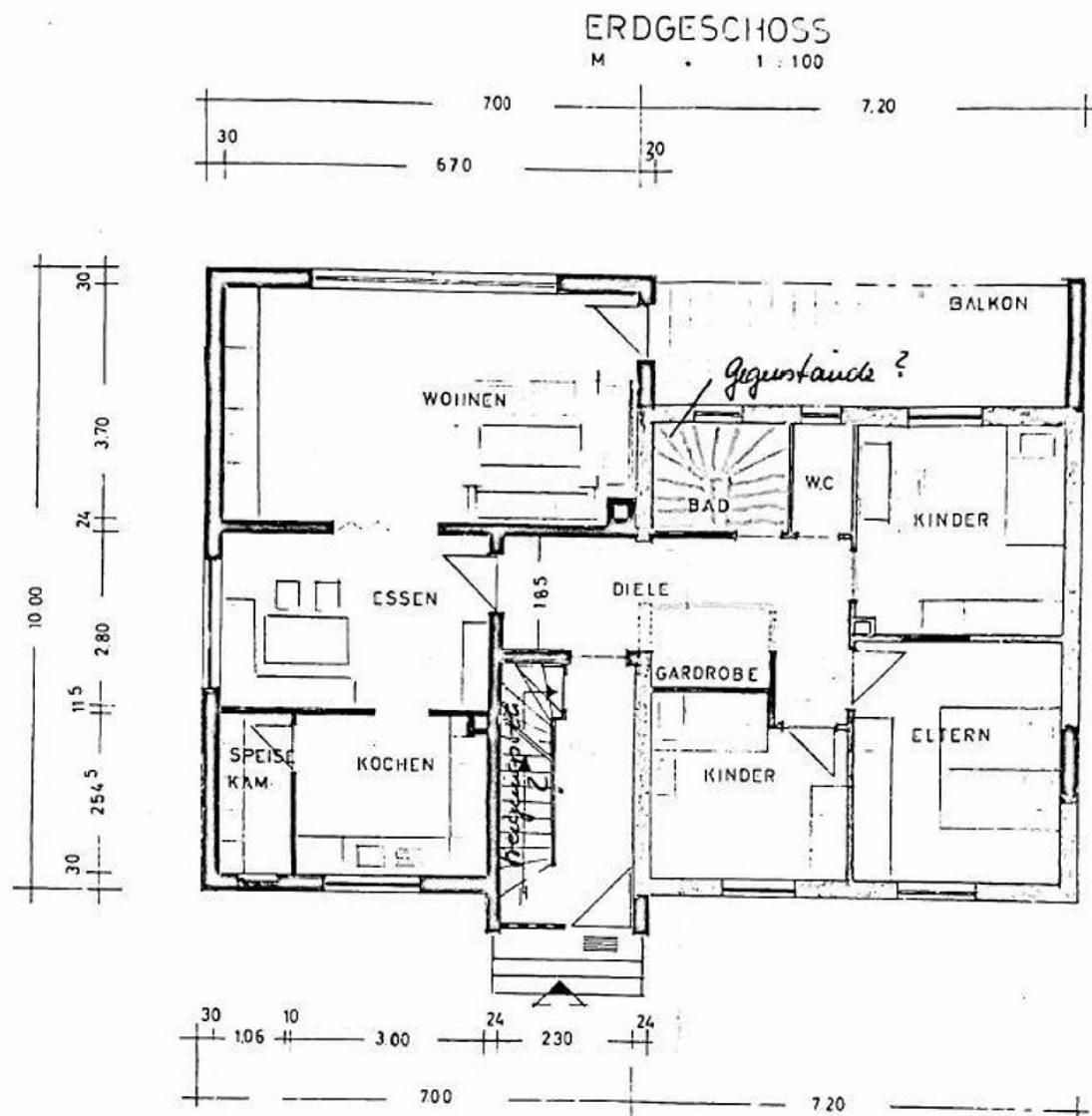


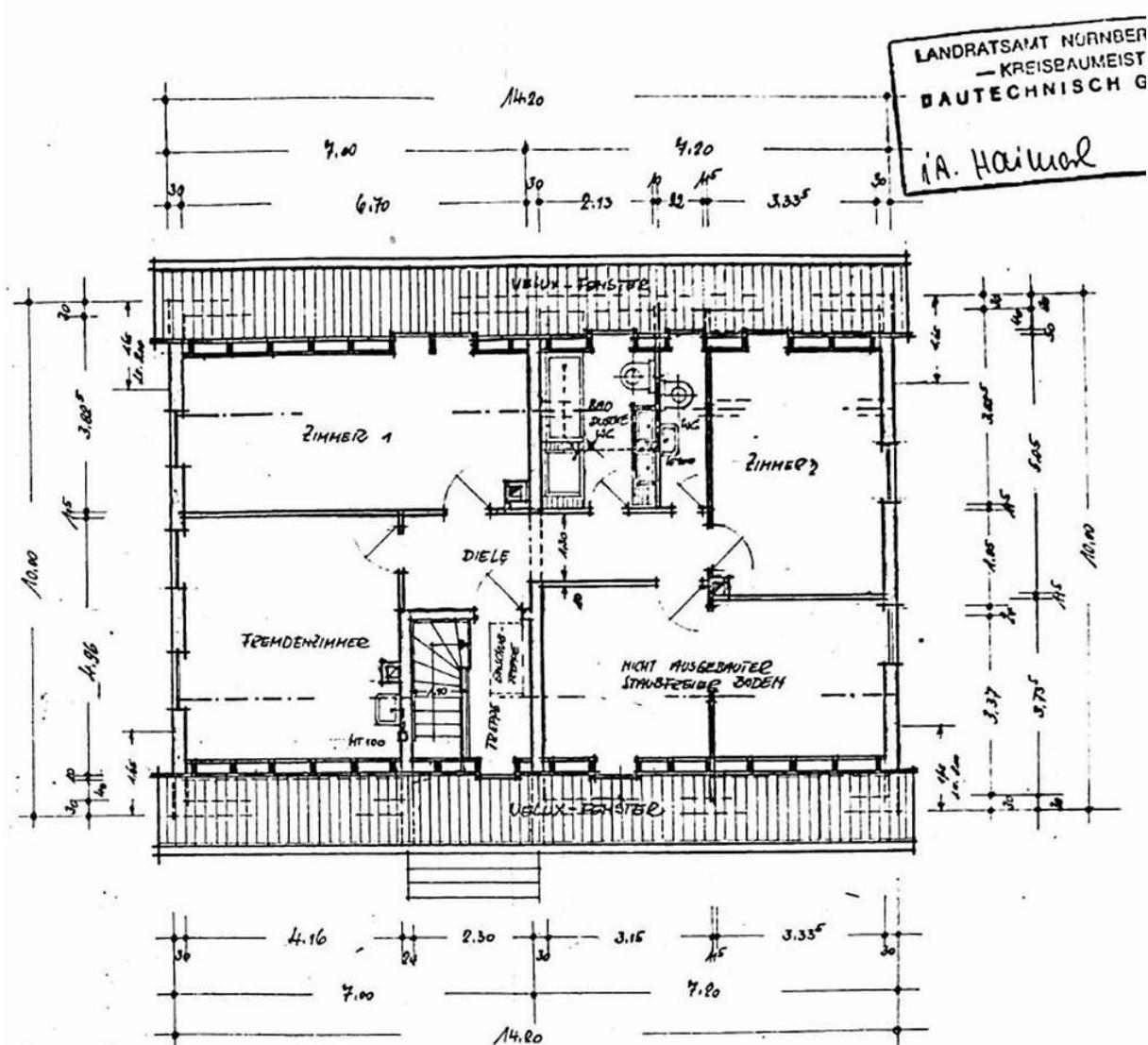




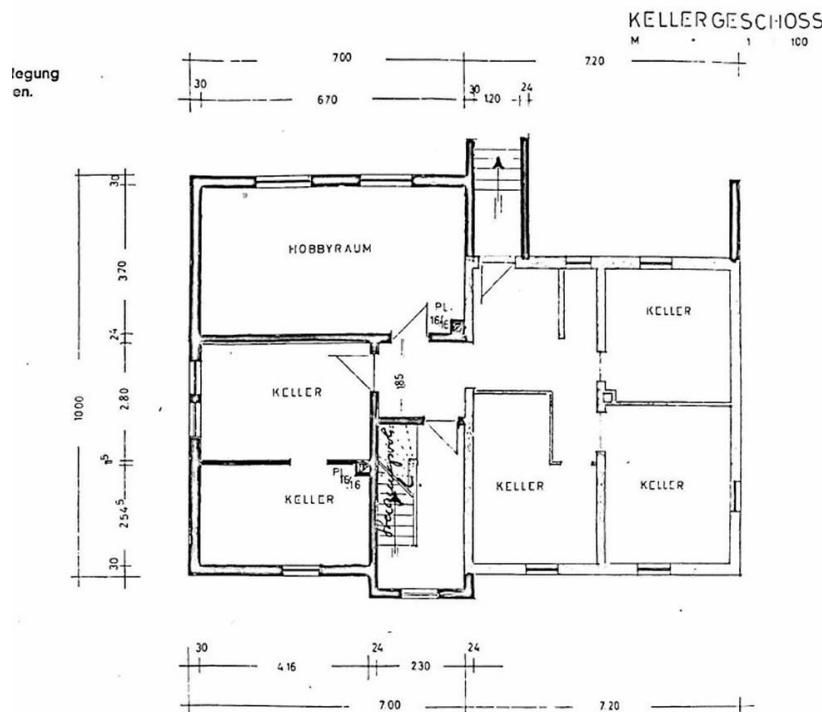








DACH - GESCHOSS - GRUNDRISS



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

