



## 90610 Winkelhaid

# Sonnige 3-Zi. Terrassenwohnung mit Gartenanteil und Garage in Winkelhaid



**225.000 €**

Kaufpreis

**92,36 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Adrian Fischer

Tel.: 0170 1819130

[adrian.fischer@immo-smile.de](mailto:adrian.fischer@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92,36 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	21,56 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	225.000 €
Nebenkosten	240 €
Heizkosten enthalten	✓
Heizkosten	160 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	13.01.2026
gültig bis	13.01.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1964
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	164.8
Primär-Energieträger	Gas

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

## Zustand

Baujahr	1964
letzte Modernisierung	2010
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

3 Zimmer, Küche, Bad, separates WC

Wohnfläche: ca. 92,36 m<sup>2</sup>

Große Südterrasse ca. 21,56 m<sup>2</sup> mit Markise

Eigene Gartenfläche

Einzelgarage mit Stellplatz

Kleiner Renovierungsbedarf – Gestaltungsfreiheit für neue Eigentümer

Solide Bausubstanz: Dach 2010, Fenster 2007

Zusätzliche Kellernutzfläche



## Beschreibung

Diese attraktive Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1964 bietet auf ca. 92,36 m<sup>2</sup> 3 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer, WC sowie eine großzügige Südterrasse mit ca. 21,56 m<sup>2</sup> inkl. Markise – perfekt für sonnige Stunden im Freien. Die Wohnung ist aktuell nicht bewohnt und bietet die Möglichkeit zur Wiedervermietung oder zum Selbstbezug. Ein kleiner Renovierungsbedarf ermöglicht Ihnen, die Räume ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage mit vorgelagertem Stellplatz sowie eine großzügige Gartenfläche, die direkt an die Terrasse angrenzt. Dies schafft zusätzlichen Wohnkomfort und viel Platz für Entspannung im Grünen.

Die Wohnung befindet sich in einem soliden, massiv gebauten Haus, das 2010 ein neues Dach erhielt. Die Fenster wurden 2007 modernisiert (2-fach Verglasung) und bieten guten Schall- und Wärmeschutz. Ebenfalls im Jahr 2007 wurden die Wohnungstüre sowie die Innentüren erneuert. Das gepflegte Treppenhaus mit neuwertiger Eingangstür unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck. Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1989, die Wärmeverteilung erfolgt über klassische Heizkörper.

Im Kellergeschoss stehen neben einem gemeinschaftlichen Waschraum auch separate Abstell- und Nutzräume für alle Bewohner zur Verfügung, was den praktischen Mehrwert der Immobilie weiter erhöht.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die große Terrasse und den eigenen Garten. Dank der gepflegten Substanz des Hauses und der klar zugeordneten Flächen bietet sie viel Potenzial für individuelles Wohnen oder als langfristige Kapitalanlage.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dieser besonderen Immobilie überzeugen. Für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Winkelhaid, in der sich Alltag und Natur außergewöhnlich gut verbinden. Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Zwei Supermärkte und ein Bäcker liegen jeweils rund 750 Meter entfernt und sind bequem in etwa 11 Gehminuten erreichbar. Eine Apotheke befindet sich nur etwa 350 Meter entfernt und ist in rund fünf Gehminuten erreichbar. Für weitere Versorgung und Dienstleistungen bietet sich das Zentrum von Altdorf an, das in rund acht Fahrminuten erreicht wird.

Für die Anbindung nach Nürnberg steht die S Bahn Linie 3 zur Verfügung. Sie verkehrt im Intervall von etwa 20 Minuten und bietet eine Direktverbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof mit einer Fahrzeit von etwa 25 Minuten.

Kurze Wege prägen auch den Zugang zu Bildung und Freizeit. Der Kindergarten, die Grund und Teilhauptschule, sowie der Hausarzt liegen etwa 500 Meter entfernt und sind in rund sieben Gehminuten erreichbar. Die Mittelschule in Altdorf befindet sich in einer Entfernung von etwa 4,3 Kilometern mit einer Fahrzeit von rund sechs Minuten. Darüber hinaus befindet sich ein Zahnarzt in der örtlichen Gemeinde Winkelhaid. Der Feuchter Forst beginnt quasi vor der Haustür bei rund zehn Metern Entfernung und bietet direkten Zugang zu Wald und Erholung. Ein Mehrgenerationen Spielplatz liegt in einer Entfernung von etwa einem Kilometer und ist in ungefähr 15 Gehminuten erreichbar.

Wichtige regionale Ziele sind ebenfalls gut erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in rund 1,2 Kilometern Entfernung mit einer Fahrzeit von etwa 3 Minuten. Der Flughafen Nürnberg befindet sich



in rund 31 Kilometern Entfernung und ist in etwa 25 Fahrminuten erreichbar. Die Autobahn A3 liegt mit etwa 3,6 Kilometern Distanz in einer Fahrzeit von rund vier Minuten angebunden.









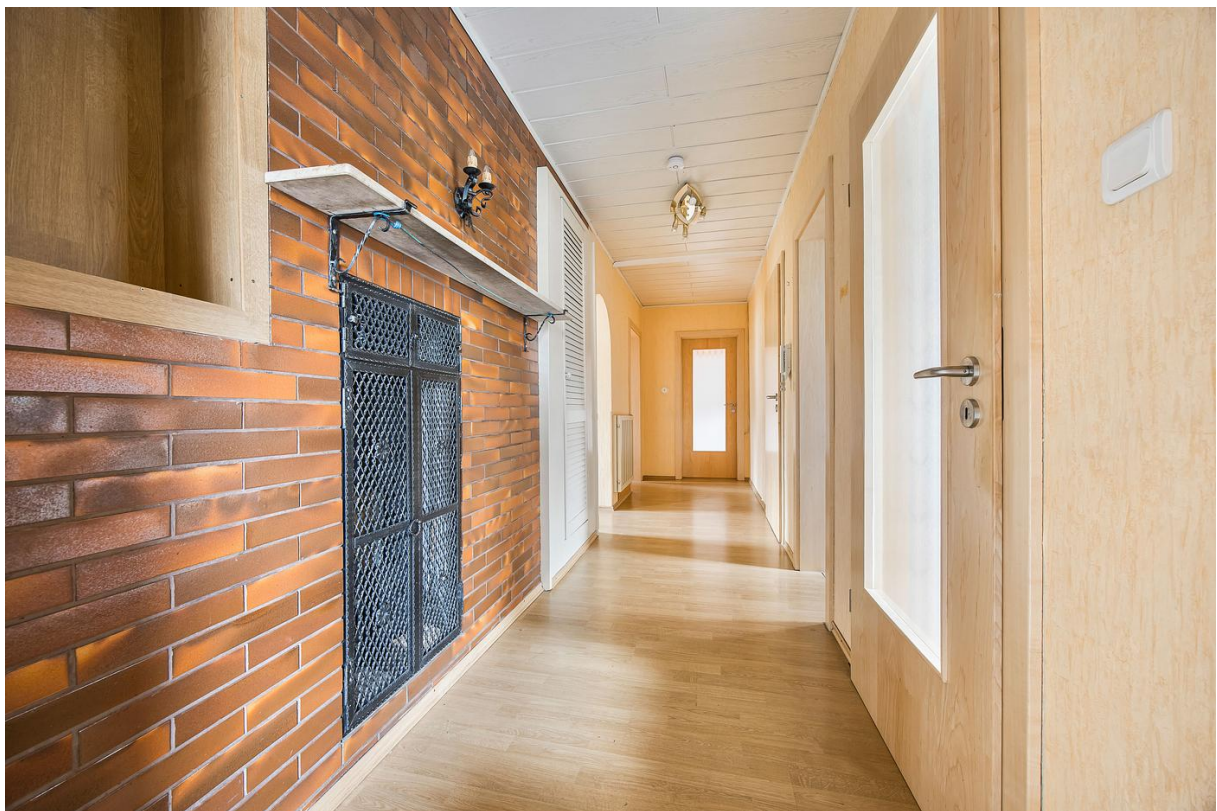












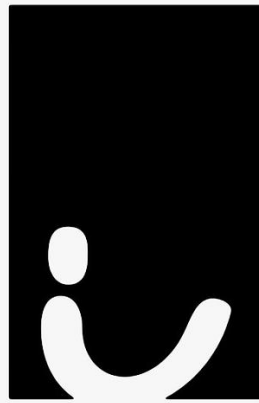








[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



**IMMOsmile**

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN