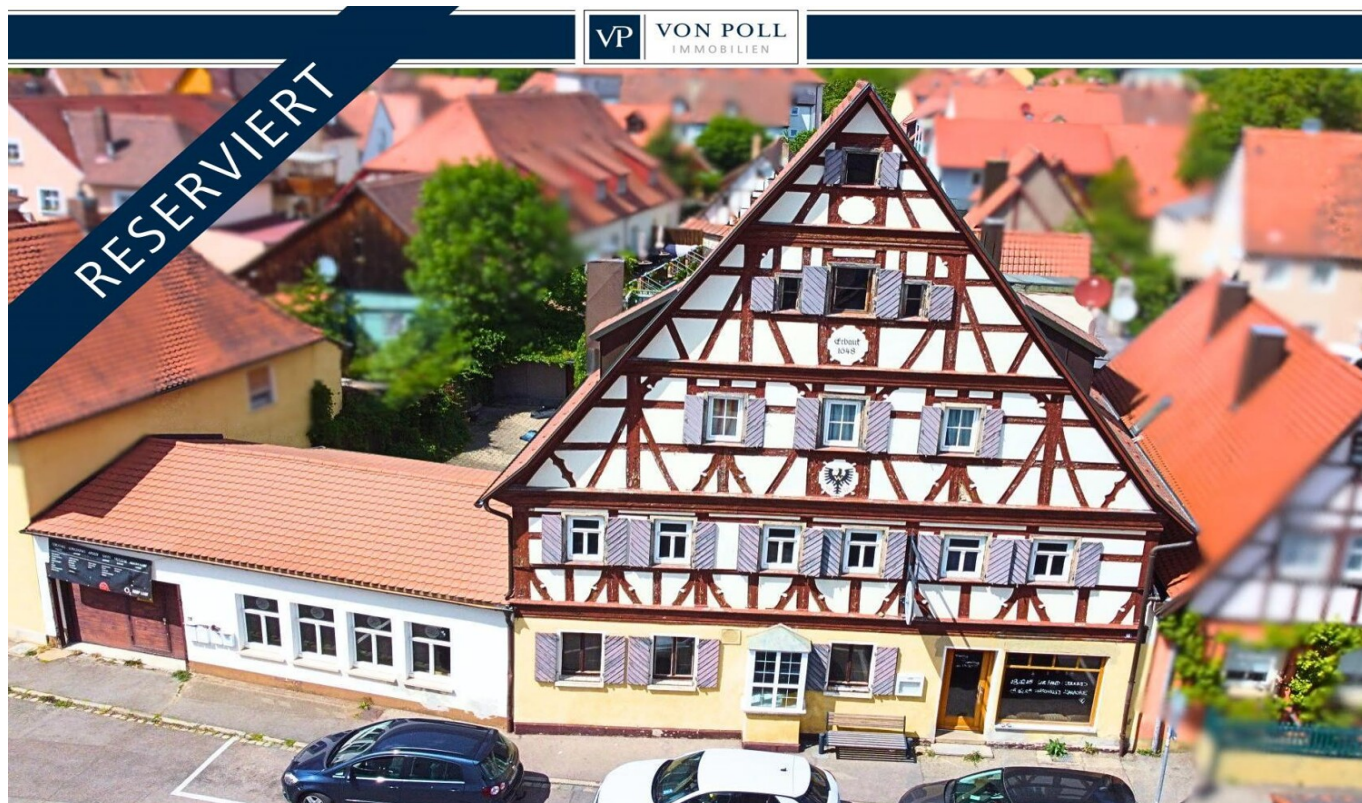


Bad Windsheim

# Voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in Bad Windsheim Raum für kreative Gestaltung

Objektnummer: 25333502



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 535 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25333502               |
| Wohnfläche   | ca. 260 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 12                     |
| Schlafzimmer | 8                      |
| Badezimmer   | 3                      |
| Baujahr      | 1600                   |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz          |

|                            |                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 295.000 EUR                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                   |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                  |

Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

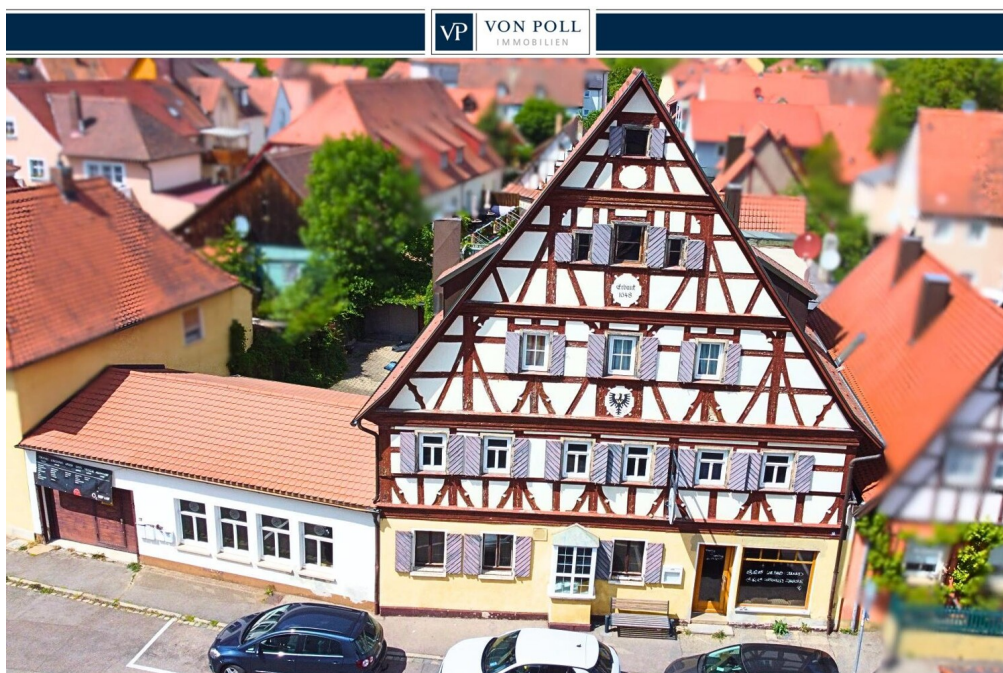
Heizungsart Zentralheizung

Befuerung Gas

Energieinformationen KEIN

Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



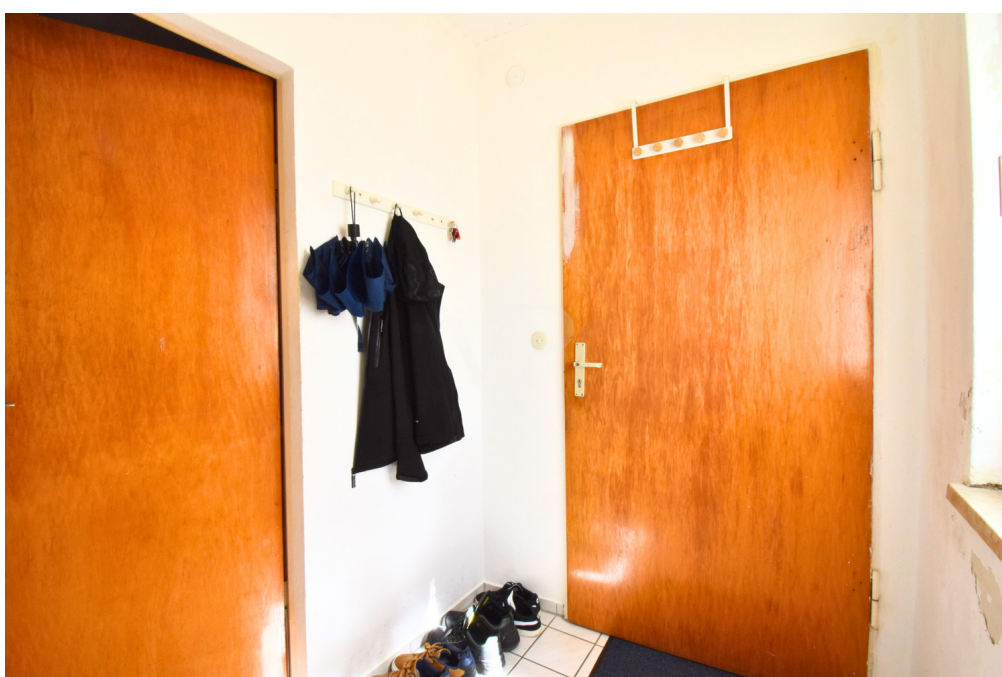
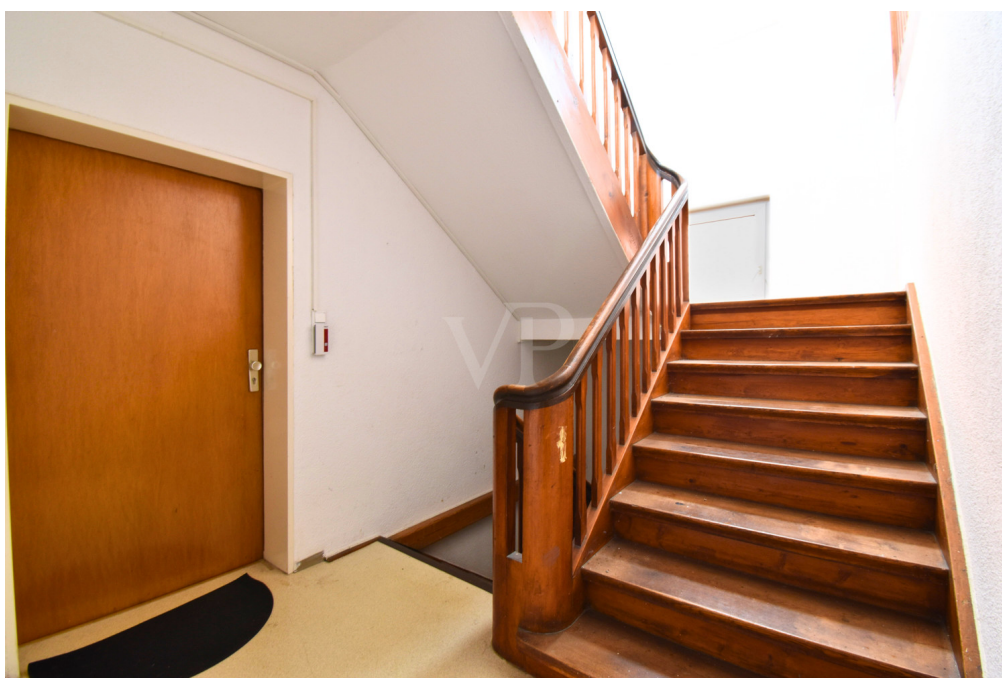
Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



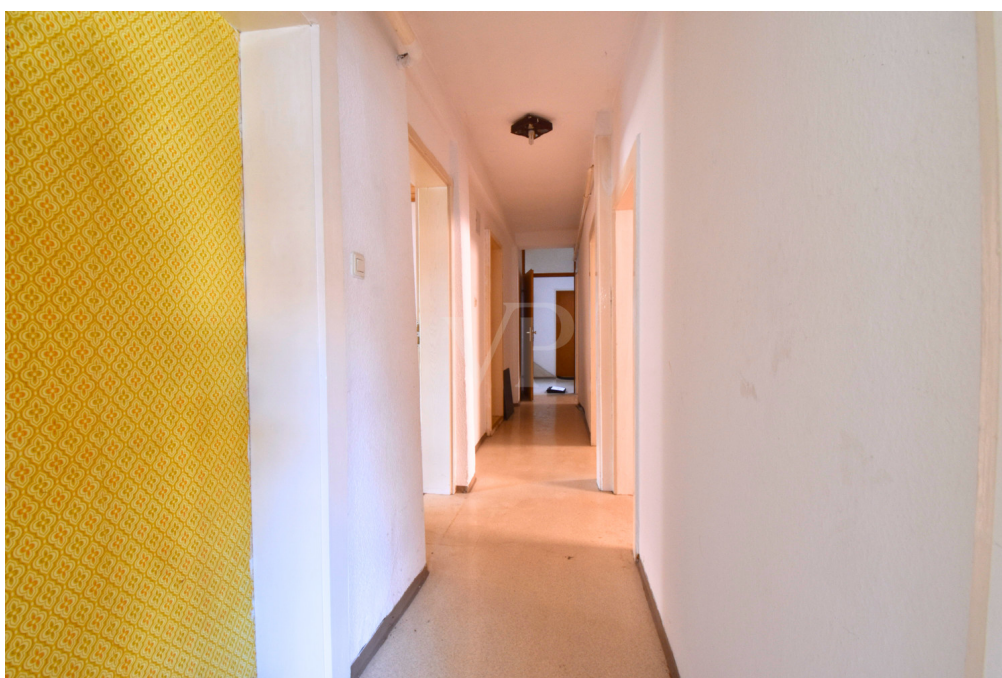
Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie





**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

## Die Immobilie



**WICHTIGER DENN JE -  
UNABHÄNGIGER  
ZINSVERGLEICH**

**MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN**

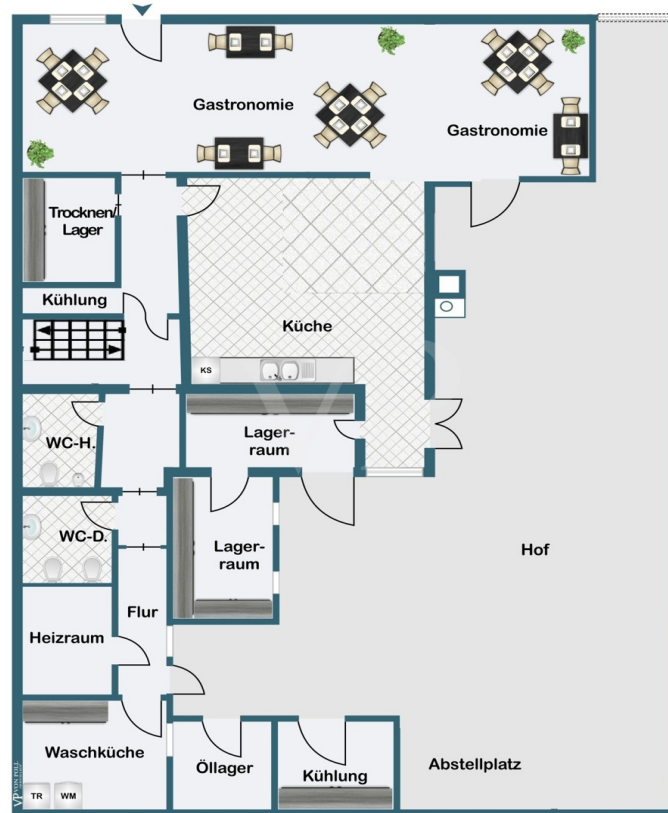
Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-  
de Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

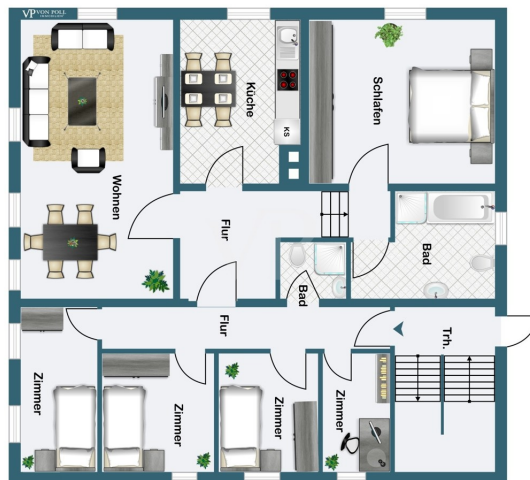
**JETZT BERATEN LASSEN**

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim**

## Ein erster Eindruck

**Willkommen in Ihrem neuen Wohn und Geschäftshaus mitten in Bad Windsheim!**  
Das Anwesen ist voll vermietet und überzeugt mit einem attraktiven, stabilen Mietzins eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger mit Weitblick.

Dieses vielseitige Objekt vereint Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ideal für Familienbetriebe, Gastronomen oder Investoren mit. Mit viel Platz zur individuellen Gestaltung, einer charmanten Architektur und einer zentralen Lage in der beliebten Kurstadt Bad Windsheim bietet dieses Anwesen eine besondere Gelegenheit.

Bereits beim Ankommen empfängt Sie ein großzügiges, attraktiv verpachtetes, 2015 umfassend modernisiertes Ladenlokal, das sich ideal für Handel, Dienstleistung oder Gastronomie eignet. Die Lage ist optimal: Öffentliche Parkplätze befinden sich direkt in unmittelbarer Nähe, und über ein praktisches Rolltor mit integrierter Durchgangstür gelangen Sie auf das abgeschlossene Grundstück mit Innenhof. Von hier aus haben sie direkten Zugang zur Gastroeinheit und zum vollvermieteten Wohnhaus.

Das Wohnhaus ist über ein separates Treppenhaus erschlossen und überzeugt mit drei Wohneinheiten. Im Obergeschoss befindet sich auf der rechten Seite eine aktuell gut vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit etwa 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auf der gegenüberliegenden Seite erstreckt sich eine großzügige, ca. 130 m<sup>2</sup> große 7 Zimmer Wohnung. Dieses Wohnhaus bietet viel Potenzial und Raum, um moderne Akzente zu setzen und den historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnen zu verbinden. Alle Wohnungen sind vermietet, verfügen über 2-fach verglaste Kunststofffenster und befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Ein weiteres Highlight erwartet Sie im Dachgeschoss: eine rund 80 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung mit attraktiver Dachterrasse und herrlichem Blick über Bad Windsheim. Auch diese Einheit ist derzeit langfristig und stabil vermietet. Dank der steilen Dachneigung und des hohen Kniestocks bieten sich hier nahezu voll nutzbare Räume ohne störende Dachschrägen. Des Weiteren eignen sich die Spitzböden aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit hervorragend für den weiteren Ausbau zu zusätzlichen Wohneinheiten.

Das Objekt steht unter Denkmalschutz als Einzeldenkmal, was seinen historischen Wert zusätzlich unterstreicht. profitieren Sie hier von einem einzigartigen Charakter, der sich nicht reproduzieren lässt.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechend gut erhaltenen Zustand und bietet zahlreiche Optionen für Umbau, Erweiterung oder individuelle

**Nutzungskonzepte. Ob als Mehrgenerationenhaus, Wohnen mit Gewerbe oder Kapitalanlage Ihrer Kreativität sind kaum Grenzen gesetzt.**

**Zwei Kfz-Stellplätze direkt im Innenhof sorgen für zusätzlichen Komfort und unterstreichen die Alltagstauglichkeit dieser Immobilie.**

**Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für eine Unternehmerfamilie mit gastronomischem Konzept, für große Familien mit Platzbedarf oder für Investoren, die eine solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial in Bad Windsheim suchen. Lassen Sie sich von Raum, Struktur und Atmosphäre begeistern und verwirklichen Sie Ihre Ideen dort, wo andere Urlaub machen.**

**Die beigefügten Grundrissvisualisierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht die aktuelle Einrichtung oder Möblierung dar. Abweichungen in Maßangaben und Ausführungen sind möglich.**

**Da es sich bei der Immobilie um ein eingetragenes Baudenkmal handelt, ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen kein Energieausweis erforderlich.**

**Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann fordern Sie jetzt unverbindlich das ausführliche Exposé an wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim**

## Ausstattung und Details

**Gewerbeeinheit im Erdgeschoss – umfangreich modernisiert im Jahr 2015:**

- Bar
- Fliesen
- Modernes Gäste-WC
- Gastronomieküche (2015 neu)
- Gastro-Spülmaschine
- Kühlraum
- Moderne Stromleitungen sowie Instrumente
- Glasfront im Eingangsbereich und zum Innenhof

**Erdgeschoss (allgemein):**

- Heizung
- Fliesen
- Elektrik baujahrüblich

**Erstes Obergeschoss:**

- Laminat
- Fliesen
- PVC-Böden
- 2-fach-Verglasung
- Badewanne
- Dusche
- Heizung
- Einbauküche

**Dachgeschoss:**

- Laminat
- Fliesen
- PVC-Böden
- 2-fach-Verglasung
- Dachgauben
- Dusche
- Heizung
- Einbauküche

**Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim**

## Alles zum Standort

**Leben und Erholen in Bad Windsheim moderner Kurort mit Tradition**

Gelegen im Herzen Frankens (Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim) bietet Bad Windsheim eine einzigartige Kombination aus naturnahem Lebensumfeld, historischer Altstadt und den vielfältigen Angeboten eines anerkannten Kurorts. Die Stadt vereint Gesundheit, Erholung und Lebensqualität in idealer Weise und profitiert von ihrer zentralen Lage zwischen den Metropolregionen Nürnberg und Würzburg.

**Verkehrsanbindung:**

- Gute Erreichbarkeit über die Autobahn A7 (Anschlussstelle Bad Windsheim via Uffenheim)
- Anbindung an die Bundesstraßen B470 und B13

**Entfernungen:**

Würzburg: ca. 50 Minuten (60 km)

Nürnberg: ca. 55 Minuten (65 km)

Neustadt an der Aisch: ca. 15 Minuten (15 km)

Kitzingen: ca. 30 Minuten (30 km)

Rothenburg ob der Tauber: ca. 35 Minuten (35 km)

**ÖPNV:**

- Bahnhof Bad Windsheim mit direkter Regionalbahnverbindung nach Neustadt/Aisch und Fürth/Nürnberg
- Regionale Buslinien in umliegende Orte und Kurgebiete

**Infrastruktur und Versorgung:**

- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien, Metzger, Wochenmarkt in der Altstadt
- Gesundheitsversorgung: Akutklinik, Reha-Kliniken, zahlreiche Fachärzte, Apotheken
- Kur- und Gesundheitsangebote: Franken-Therme mit Salzsee, Kneippanlagen, Kurbetriebe
- Bildungseinrichtungen: Grund-, Mittel- und Realschule sowie Gymnasium vor Ort
- Kinderbetreuung: Kitas, Krippen, Horte und familienfreundliche Einrichtungen

• **Dienstleistungen:** Banken, Post, Verwaltung, Stadtbibliothek

**Freizeit, Kultur & Erholung:**

- **Spaziergänge und Wanderungen** im Kurpark oder dem Naturraum Steigerwald
- **Franken-Therme** mit Solebecken, Sauna-Landschaft und Salzsee
- **Radwege** durch das fränkische Weinland und das Aischtal
- **Freilandmuseum Bad Windsheim** größtes Freilichtmuseum Süddeutschlands
- **Historische Altstadt** mit Gastronomie, Fachwerkhäusern und Kulturveranstaltungen
- **Vielfältiges Vereinsleben:** Musik, Sport, Kunst, Brauchtum
- **Regelmäßige Veranstaltungen:** Weinfeste, Kunsthandwerkmärkte, Konzerte, Kurkonzerte

**Besondere Standortvorteile:**

- **Kurstadt** mit ganzjährigem Gesundheits- und Erholungsangebot
- **Hohe Lebensqualität** in ruhiger, naturnaher Umgebung
- **Vielfältige Freizeitmöglichkeiten** im Grünen und im Wasser
- **Familienfreundliche Strukturen** und kurze Wege im Alltag
- **Historisches Ambiente** kombiniert mit moderner Infrastruktur
- **Gute Erreichbarkeit** beruflicher Zentren in der Region

**Für wen ist Bad Windsheim ideal?**

- **Familien:** Ruhiges, sicheres Umfeld mit umfassender Betreuung und Bildungsangeboten
- **Gesundheitsbewusste & Senioren:** Kurbetrieb, medizinische Versorgung und barrierefreie Angebote
- **Pendler:** Gute Verkehrsanbindung nach Nürnberg, Würzburg und Ansbach
- **Naturliebhaber & Erholungssuchende:** Direkt am Steigerwald, Kurpark, Thermenlandschaft
- **Kulturinteressierte:** Vielfältiges Veranstaltungsprogramm und historisches Stadtbild

**Bad Windsheim steht für gesundes Leben, Erholung und Gemeinschaft ein Ort zum Durchatmen, Wohlfühlen und Ankommen.**

**Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25333502 - 91438 Bad Windsheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Dieter Tellingner**

---

**Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen**

**Tel.: +49 9321 - 92 44 995**

**E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**