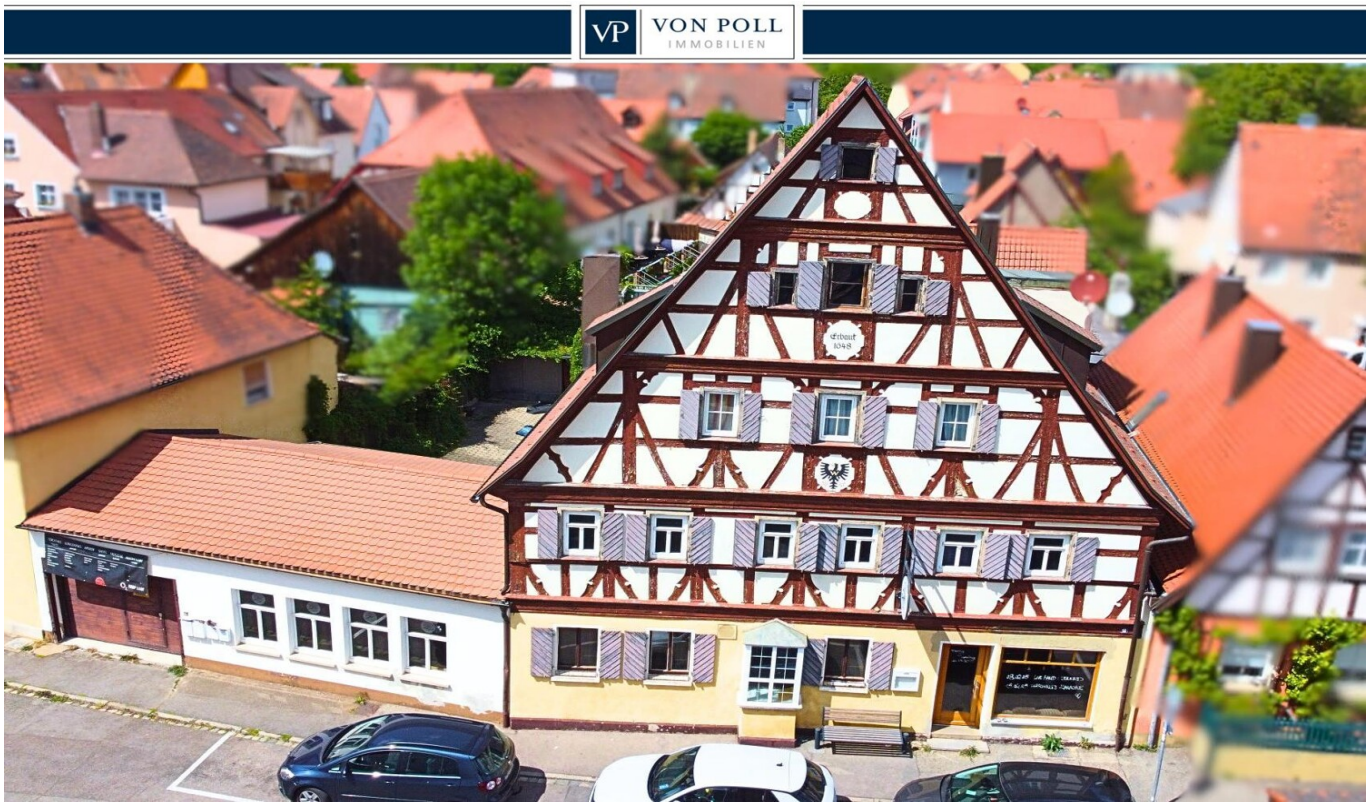
Bad Windsheim

Fully let residential and commercial building in Bad Windsheim - space for creative design

Property ID: 25333502



PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 260 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 535 m²

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

At a glance

Property ID	25333502
Living Space	ca. 260 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	12
Bedrooms	8
Bathrooms	3
Year of construction	1600
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	329.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

The property

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

The property

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

The property

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

The property

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

The property

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

The property

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

The property

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

The property

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

The property

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

The property

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

The property

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

The property

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

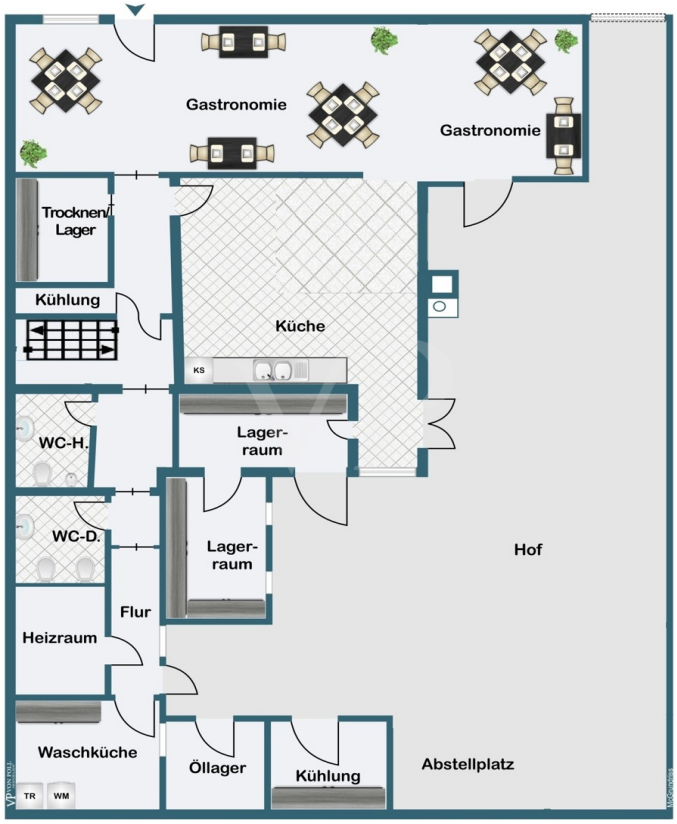
The property

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

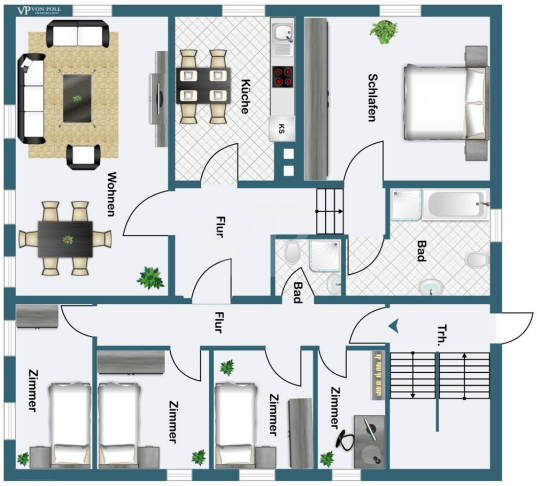
The property

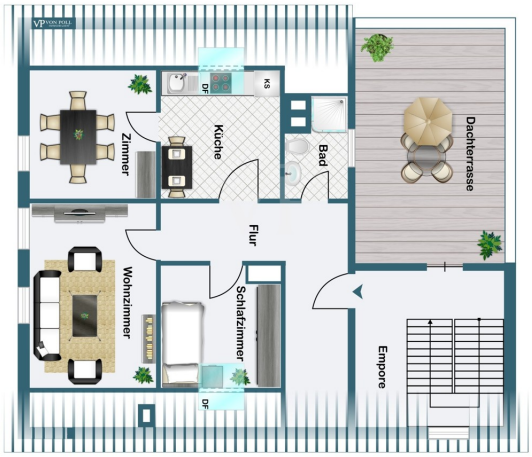
Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

Floor plans



Diele
Bad
KS
Kuche
Wohnzimmer
Schlafzimmer


Wohnen
Kuche
KS
Schlafen
Flur
Bad
Bad
Flur
Trh.
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

A first impression

**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 m² Wohnfläche. Auf der gegenüberliegenden Seite erstreckt sich eine großzügige, ca. 130 m² 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 m² 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.

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

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

Details of amenities

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

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

All about the location

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, Kunsthandwerkermärkte, 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.

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

Other information

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com