

Bad Windsheim

# Modernes Wohngefühl mit viel Raum für Glücksmomente

VP azonosító: 26333002



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

**VÉTELÁR: 399.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 89,36 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 26333002 - 91438 Bad Windsheim**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26333002 - 91438 Bad Windsheim

## Áttekintés

VP azonosító	26333002	Vételár	399.500 EUR
Hasznos lakótér	ca. 89,36 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	2021	Az ingatlan állapota	Újszeru
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26333002 - 91438 Bad Windsheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Teljes energiaigény	58.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.06.2031	Energetikai hatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 26333002 - 91438 Bad Windsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26333002 - 91438 Bad Windsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26333002 - 91438 Bad Windsheim

## Az ingatlan



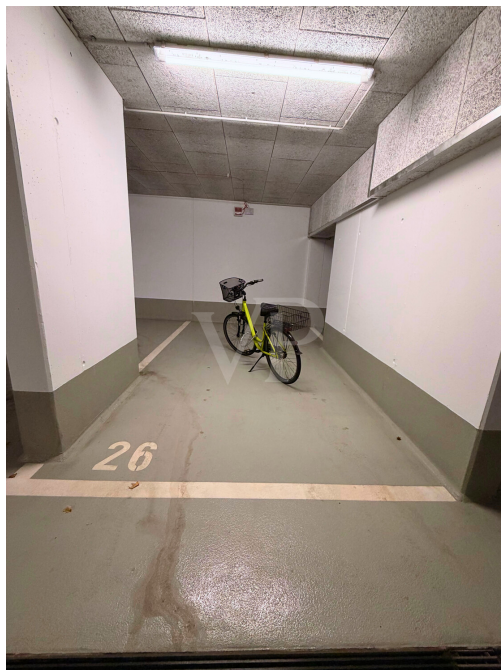
VP azonosító: 26333002 - 91438 Bad Windsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26333002 - 91438 Bad Windsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26333002 - 91438 Bad Windsheim

## Az ingatlan



**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker    Eric Schmidt    Dieter Tellingner    Marcel Shair    Anne Gegner

**Partner-Shop Kitzingen**  
Kaiserstraße 26  
97318 Kitzingen  
T.: 09321 - 92 44 995  
kitzingen@von-poll.com  
[www.von-poll.com/kitzingen](http://www.von-poll.com/kitzingen)

**Partner-Shop Neustadt an der Aisch**  
Wilhelmstraße 2  
91413 Neustadt an der Aisch  
T.: 09161 -87 19 17 0  
neustadt.an.der.aisch@von-poll.com  
[www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch](http://www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch)



Erfahren Sie  
den aktuellen  
Marktwert  
Ihrer Immobilie  
online.



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025



**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL | DEUTSCHLAND  
Basis: Technologiemanipulation  
03/2025  
faz | digitaler vorreiter

**VP azonosító: 26333002 - 91438 Bad Windsheim**

## Az elso benyomás

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Diese moderne Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 89,36 m<sup>2</sup> bietet Raum für zeitgemäßes Wohnen in angenehmer Atmosphäre. Das Objekt befindet sich in einem im Jahr 2021 fertiggestellten Gebäude und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Hier vereinen sich Qualität, Stil und Funktionalität.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss eines Mehrparteienhauses und überzeugt insbesondere durch ihre gehobene Ausstattungsqualität. Die insgesamt drei Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Zwei geräumige Schlafzimmer ermöglichen privaten Rückzug, während das dritte Zimmer der Wohn- und Essbereich ist. Ein Tageslichtbad mit modernen Armaturen und einem hochwertigen Toto WC unterstreicht das durchdachte Konzept. Die Fußbodenheizung sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima.

Von Anfang an wurde Wert auf eine hochwertige Ausstattung gelegt. Ein moderner Parkettboden, der sich durch die Räume zieht, unterstreicht das helle, freundliche Wohnambiente. Großzügige Fensterfronten schaffen eine helle Wohnung und unterstützen das Gefühl von Offenheit und Leichtigkeit. Die integrierte Einbauküche ist vorhanden und bietet sowohl funktionelle als auch ästhetische Vorzüge, optimale Voraussetzungen für Kochliebhaber und Genusssuchende.

An die Bedürfnisse moderner Stadtbewohner wurde ebenfalls gedacht: Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage, welcher die Parkplatzsuche erleichtert und Ihr Fahrzeug sicher unterbringt. Das Gesamtobjekt spiegelt eine zeitgemäße Wohnkultur wider, in der Alltag und Komfort Hand in Hand gehen.

Die smarte Raumaufteilung schafft ein harmonisches Gleichgewicht zwischen

Funktionalität und Behaglichkeit. Die beiden Schlafzimmer bieten optimale Rückzugsmöglichkeiten und eignen sich sowohl für Paare als auch für Familien oder als Gäste- und Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist mit einer hochwertigen Sanitärausstattung versehen, zu der das Toto WC gehört.

Die Umgebung des Gebäudes lädt zu entspannten Stunden ein und bietet die Vorteile urbanen Wohnens: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind in der Regel gut erreichbar – Details zur genauen Lage erhalten Sie gerne bei einer Besichtigung. Die zeitgemäße Bauweise garantiert nicht nur einen niedrigen Energieverbrauch, sondern stellt zudem sicher, dass Sie von sämtlichen Annehmlichkeiten eines Neubaus profitieren.

Zusammengefasst bietet diese Wohnung eine attraktive Kombination aus modernem Design, hochwertiger Ausstattung wie moderner Parkett, Fußbodenheizung, der Einbauküche sowie einer Tiefgarage. Die helle Wohnung eignet sich hervorragend für all jene, die Wert auf Stil, Komfort und Qualität legen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**VP azonosító: 26333002 - 91438 Bad Windsheim**

## Részletes felszereltség

Diese hochwertige Eigentumswohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit innovativer Energieeffizienz

Highlights im Überblick

Wohnbereich:

- Hochwertige Fertigparkettböden
- Flächendeckende Fußbodenheizung für ein behagliches Raumklima
- Großzügiger Balkon für sonnige Momente mit Freunden und Familie
- Elektrische Rollläden in jedem Zimmer für maximalen Komfort und Sicherheit
- 3-fach verglaste Fenster mit Isolierglas für optimale Wärme- und Schallsolierung

Küche:

- Hochwertiger Fliesenboden
- Moderne Einbauküche

Badezimmer:

- Fenster für ausreichend Tageslicht
- Handtuchheizer im Badezimmer für zusätzlichen Komfort
- Begehbare Dusche
- Toto WC

Allgemein:

- Aufzug für barrierefreien Zugang
- Barrierefreie Wohnung
- Zusatzleistungen können vom Seniorencenter genutzt werden
- Hohe Qualität der Baustoffe für langlebige und nachhaltige Bauweise

Energiesparende und moderne Technik

- Moderne Gasheizung
- Schallsolierte Wohnungstür für mehr Ruhe und Privatsphäre
- Fußbodenheizung
- Kfz-Tiefgarage

Ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder wertstabile Kapitalanlagen.  
diese Wohnung garantiert zukunftsicheres Wohnen mit Rundum Service für Ihre  
Lebensqualität.

**VP azonosító: 26333002 - 91438 Bad Windsheim**

## Minden a helyszínról

Bad Windsheim, eine charmante Stadt im Herzen Frankens, vereint historische Atmosphäre mit modernem Lebensstil.

Bekannt für ihre traditionsreiche Vergangenheit, zeigt sich die Stadt in gut erhaltenen Fachwerkhäusern und einer malerischen Altstadt. Die hervorragende Verkehrsanbindung über die A7 und die B470 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte, während der Bahnhof eine bequeme Anbindung nach Würzburg und Nürnberg bietet.

Die Metropolregion Nürnberg, eine der bedeutendsten Wirtschafts- und Kulturzentren Deutschlands, ist in nur etwa 40 Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch die Städte Würzburg und Fürth sind in kurzer Zeit zu erreichen, was Bad Windsheim zu einem attraktiven Wohnort für Pendler macht. In der Innenstadt finden sich zahlreiche Geschäfte, Boutiquen und Supermärkte, die den täglichen Bedarf abdecken. Die örtlichen Wochenmärkte und regionalen Produzenten fördern ein angenehmes Einkaufserlebnis. Bad Windsheim ist zudem gut aufgestellt, was Bildung und Betreuung angeht.

Mit mehreren Kindergärten, Grundschulen und einer Realschule sowie gut erreichbaren weiterführenden Schulen ist die Stadt familienfreundlich. Freizeitmöglichkeiten sind zahlreich: Das Fränkische Freilandmuseum, diverse Wander- und Radwege sowie die Therme Bad Windsheim bieten Erholung und Spaß für Jung und Alt. Kulturelle Veranstaltungen und Feste tragen zur lebendigen Gemeinschaft bei. Die malerische Umgebung mit Wäldern und Wiesen lädt zu Outdoor-Aktivitäten ein, und der nahegelegene Naturpark Frankenhöhe bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.

Bad Windsheim ist somit ideal für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende, die ein hohes Maß an Lebensqualität in einer attraktiven, naturnahen Umgebung suchen.

**VP azonosító: 26333002 - 91438 Bad Windsheim**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26333002 - 91438 Bad Windsheim**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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