

Bad Windsheim

# Wohn und Geschäftshaus ideal für vielfältige Ideen, Konzepte und Raumgestaltung

????????? ??????????: 25333502



???? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 260 m<sup>2</sup> • ?????????: 12 • ?????? ????: 535 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

?? ?? ?????

|                     |                     |                   |                                                                                    |
|---------------------|---------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ?????????   | 25333502            | ???? ?????        | 329.000 EUR                                                                        |
| ??????????          | ca. 260 m²          | ??????????        | Käuferprovision<br>beträgt 2 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????        | ????????????? ????? |                   |                                                                                    |
| ????????            | 12                  |                   |                                                                                    |
| ?????????? ??       | 8                   |                   |                                                                                    |
| ??????????          |                     | ???? ???????????? | 2015                                                                               |
| ?????????           | 3                   | ????????          | ???????                                                                            |
| ???? ????????????   | 1600                | ?????????????     |                                                                                    |
| ????? ????????????? | 2 x ????????????    | ???????           | ????????, WC<br>?????????????,<br>?????????????????<br>????????, ??????????        |
|                     | ????? ????????????? |                   |                                                                                    |

??????? ???????: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

????????????? ???????????

|                          |                       |                                 |      |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????? | KEIN |
| ????? ???????????        | ?????                 |                                 |      |



??????? ???????? : 25333502 - 91438 Bad Windsheim

?? ????????





??????? ???????: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

?? ????????





??????? ???????: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

?? ????????





??????? ???????: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

?? ????????



??????? ???????? : 25333502 - 91438 Bad Windsheim

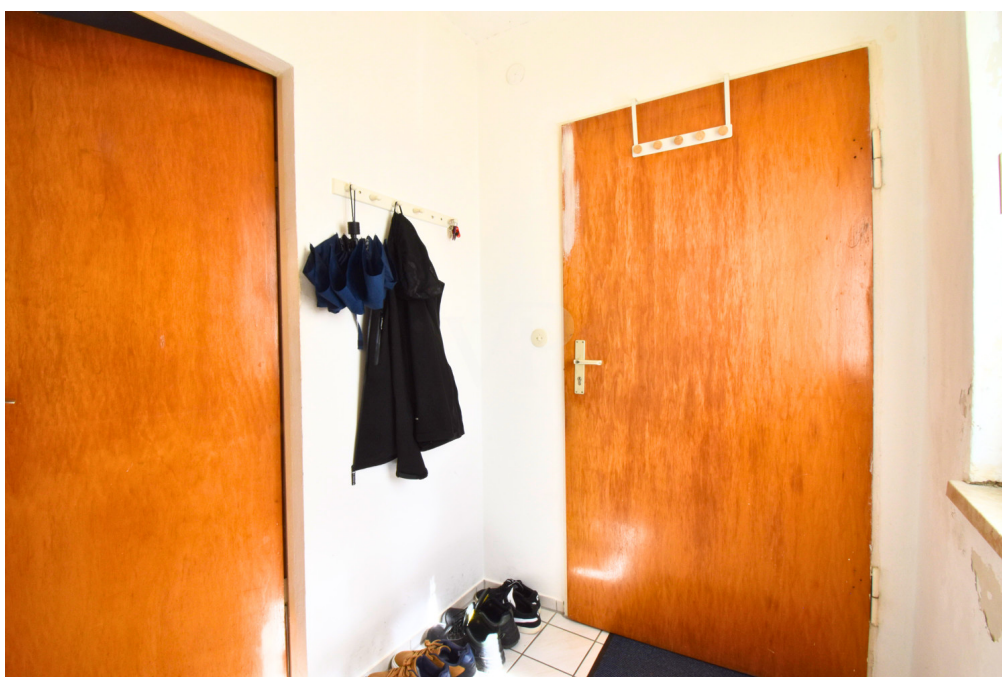
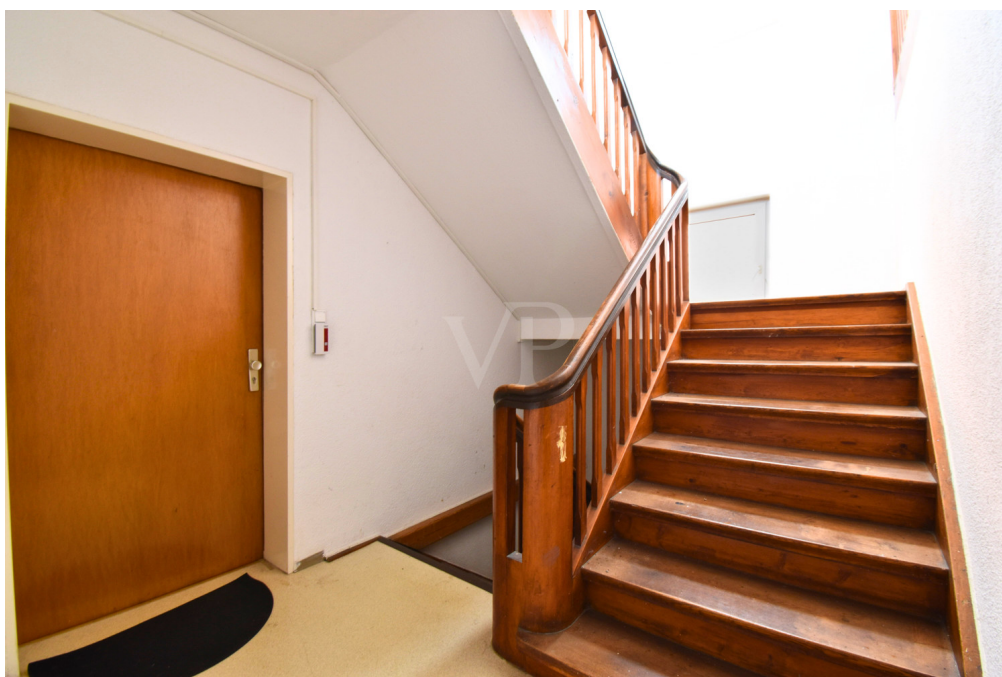
?? ????????





??????? ???????? : 25333502 - 91438 Bad Windsheim

?? ????????



??????? ???????? : 25333502 - 91438 Bad Windsheim

?? ????????





??????? ???????: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

?? ????????





??????? ???????? : 25333502 - 91438 Bad Windsheim

?? ????????



??????? ???????: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

?? ????????





??????? ???????: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

?? ????????



??????? ???????? : 25333502 - 91438 Bad Windsheim

?? ????????





???????? ??: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

?? ????????



**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)

??????? ?????????: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

?? ????????



## 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

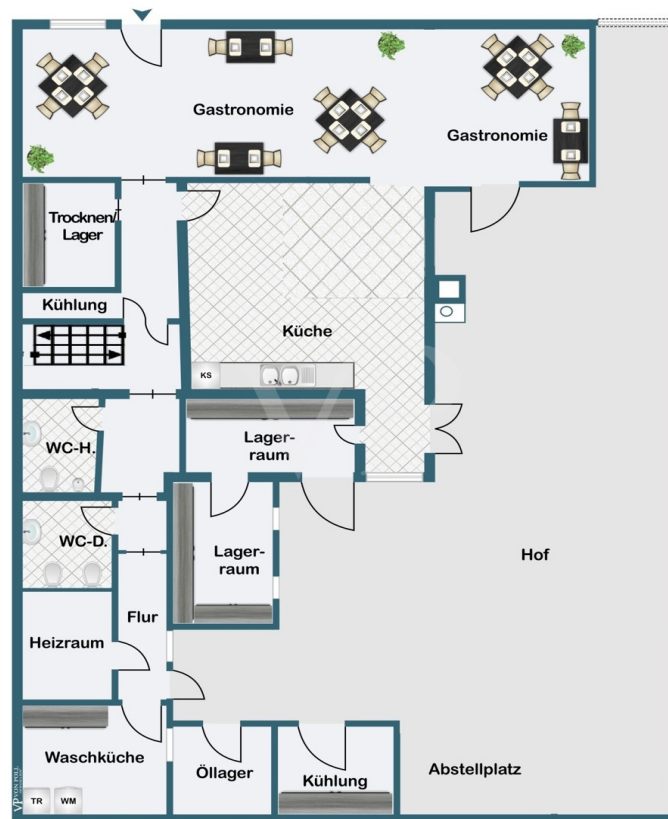


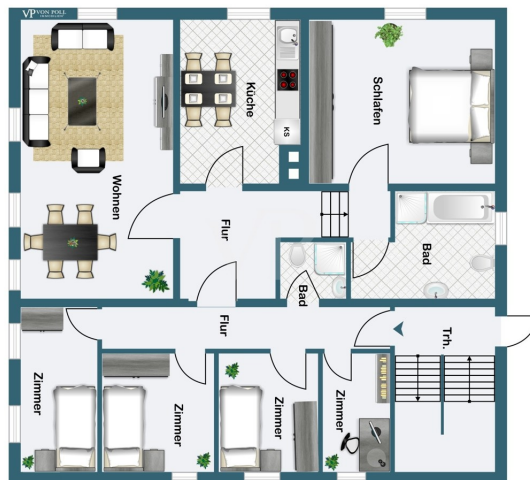
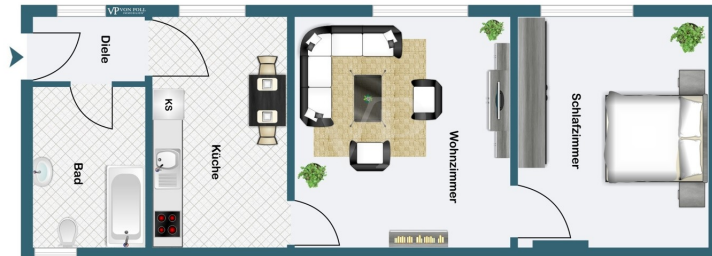
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



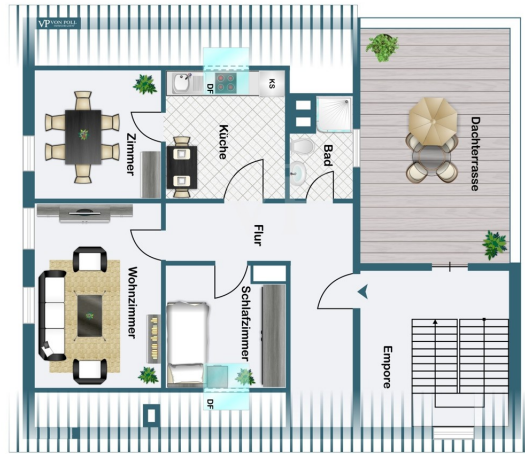
??????? ???????: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????, ??? ??  
 ????? ???, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ????????????

??????? ???????: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

## ??? ?????? ??????????

Willkommen in Ihrem neuen Wohn- und Geschäftshaus Mitten in Bad Windsheim!

Dieses vielseitige Objekt vereint Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ideal für Familienbetriebe, Gastronomen oder Investoren mit Weitblick. 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, 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 über den Außenbereich / Biergarten Zugang zur ehemaligen Gaststätte sowie zum direkt angrenzenden Wohnhaus.

Das Wohnhaus ist über ein separates Treppenhaus erschlossen und überzeugt mit drei Wohneinheiten. Im Obergeschoss finden Sie 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. Hier haben Sie die Chance, historischen Charme auf moderne Akzente treffen zu lassen eine perfekte Basis für anspruchsvolles Wohnen mit viel Raum zur freien Entfaltung. Alle Wohnungen verfügen über 2-fach verglaste Kunststofffenster und einen 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 vermietet. Dank der steilen Dachneigung und des hohen Kniestocks bieten sich hier nahezu voll nutzbare Räume ohne störende Dachschrägen.

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!

??????? ???????: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

???????????????? ???? ?????????

Gewerbeinheit 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



??????? ???????: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

## ??? ??? ??? ???????????

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 Kurgelände

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.

??????? ?????????: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

?????? ???????????????

**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.



??????? ?????????: 25333502 - 91438 Bad Windsheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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