



## 90530 Wendelstein

# Charmantes Einfamilienhaus in Wendelstein



**399.000 €**

Kaufpreis

**150,45 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**595 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

**S** Sparkasse  
Nürnberg

Sparkassen  
Immobilien  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schrittester

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio

port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150,45 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	143,51 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	595 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort
Ab-Datum	23.08.2024

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Kaufpreis / qm	2.751,72 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	30.12.2022
gültig bis	29.12.2032
Baujahr (Haus)	1936
Endenergiebedarf	305,50
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1936
letzte Modernisierung	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Teppich ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Balkon/Terrasse
- Baujahr ca. 1936
- Modernisierung/Erweiterung in 50er und 80er Jahre
- ca. 150,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 595 m<sup>2</sup> Grundstück
- 6 Zimmer auf 3 Ebenen
- ausgebautes Dachgeschoss
- voll unterkellert
- Ölzentralheizung (defekt) mit außenliegender Heizöltank
- Garage
- Teilweise Parkettböden
- Gartenhaus mit Spitzboden



## Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus aus den 1930er Jahren wurde in den 1950er und 1980er Jahren umgebaut und erweitert und bietet ca. 150,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 143,51 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Auf einem 595 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, verfügt es über sechs Zimmer, die sich auf mehrere Ebenen verteilen.

Im Erdgeschoss führt Sie der Eingangsbereich zunächst in eine Diele. Von hier aus erreichen Sie linkerhand ein kleines Gäste-WC und die angrenzende Küche. Rechterhand befinden sich zwei Wohnzimmer, die nebeneinander liegen. Das rechte Wohnzimmer öffnet sich zum anliegenden Esszimmer.

Das Obergeschoss beherbergt ein großes Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit angrenzender Ankleide sowie einen großzügigen Wohnbereich, der über ca. 39 m<sup>2</sup> verfügt. Ein etwas abgeschlossener Bereich des Wohnzimmers hat einen Wintergarten-ähnlichen Charakter, in welchem man schöne Stunden genießen kann.

Das Dachgeschoss ist teilweise mit Holzkohleleichtbauplatten ausgebaut.

Der Keller umfasst mehrere Räume, darunter ein Heizraum, ein Tankraum, ein Vorratsraum und den Zugang zur Garage.

Im hinteren Teil des Gartens versickert das Regenwasser.

Dieses Haus kombiniert historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit uns!

## Lage

Das Haus liegt gleich am Ortseingang des schönen Wendelsteiner Altorts, unweit von der Schwarzach entfernt. Das Gebäude liegt erhöht und ist somit kein Überschwemmungsgebiet der Schwarzach.

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal ist der unverbaubare Blick zur Schwarzach, Hauptknotenpunkt des gut ausgebauten bayrischen Radwegenetzes.

Man gelangt von hier aus fußläufig in Minuten zu Bäcker- und Konditoreien, Ärzten, Apotheken, Restaurants oder direkt ins Naherholungsgebiet, wie zum Beispiel den Alten Kanal und mit dem Fahrrad ist man direkt an einem der Hauptknotenpunkte des bayrischen, sehr gut ausgebauten Radwegenetzes.

Die A73 ist mit dem Auto schnell erreicht, Bushaltestellen nach Roth, Schwabach, Nürnberg sind gleich um die Ecke, für die sportlichen Pendler auch der Radweg nach Nürnberg. Wendelstein bietet Sportvereine, Kulturprogramme, Familienaktivitäten, Grundschulen, eine Mittelschule, ein Gymnasium sowie eine Waldorfschule.

Mit seinen etwa sechzehntausend Einwohnern ist Wendelstein ein sehr begehrter Wohnort für Berufstätige aus Nürnberg, denn man wohnt mitten in der Natur und gleichzeitig so zentral, dass man in kürzester Zeit überall hin kommt.









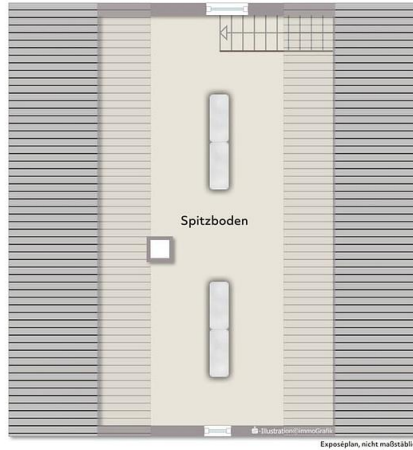
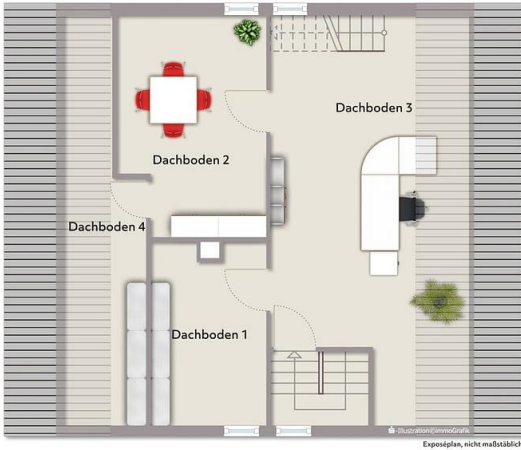














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.