



## 90530 Wendelstein

Aus Alt mach Neu! - RMH im beliebten Wendelstein!



**245.000 €**

Kaufpreis

**92 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**165 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	45 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	165 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	245.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	08.01.2025
gültig bis	07.01.2035
Baujahr (Haus)	1965
Endenergiebedarf	187,30
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- ruhige familienfreundliche Lage
- Reihenmittelhaus
- 4 Zimmer
- großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich
- Garten mit Südausrichtung
- große Terrasse
- starker renovierungsbedürftiger Zustand
- Warmluftheizung über Kachelofen-Mehrraumheizsystem - aktuell defekt
- dezentrale Warmwasserversorgung über Boiler und Durchlauferhitzer
- seit längerem unbewohnt
- Tageslichtbad
- 2 Einzelgaragen
- uvm.



## Beschreibung

---

Das angebotene Reihenmittelhaus wurde ca.1968 erbaut und befindet sich auf einem schön eingewachsenen Grundstück mit Garten. Das Haus ist seit längerem unbewohnt und befindet sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine mit Heizöl betriebene Mehrraumheizung die aber aktuell defekt ist.

Im Erdgeschoss erreichen Sie durch den Flur bequem die Küche, ein Gäste-WC mit Fenster und das geräumige Wohn/Esszimmer mit angeschlossener Terrasse. Von hier aus können Sie direkt in den Garten gehen, der nach Süden ausgerichtet ist, um hier schöne Sonnenstunden zu verbringen.

Im Obergeschoss stehen Ihnen ein großes Schlafzimmer mit Balkon sowie zwei Kinderzimmer und ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche zur Verfügung. Im Spitzboden finden Sie weiteren Platz zur freien Verfügung.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet Ihnen genügend Platz um all Ihre Dinge zu verstauen. Die dazugehörenden zwei Einzelgaragen vervollständigen das Immobilienangebot.

Neugierig? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

Fazit: Schaffen Sie sich nach den notwendigen Renovierungsmaßnahmen ein tolles Zuhause für Ihre Familie!

## Lage

---

Wendelstein liegt im Schwarzachtal und grenzt nördlich an das Gebiet der Stadt Nürnberg, östlich an Feucht, Schwarzenbruck und Pyrbaum, südlich an Allersberg, Schwanstetten sowie westlich an Rednitzhembach und Schwabach. Zum Gemeindegebiet gehört eine ein Quadratkilometer große, unbewohnte Exklave im Lorenzer Reichswald nördlich des ehemaligen MUNA-Geländes.

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt in einer in den 60er Jahren entstandenen Wohnsiedlung mit überwiegender Einfamilien-Reihenhausbebauung.

Fazit: Eine Lage mit vielen Vorteilen

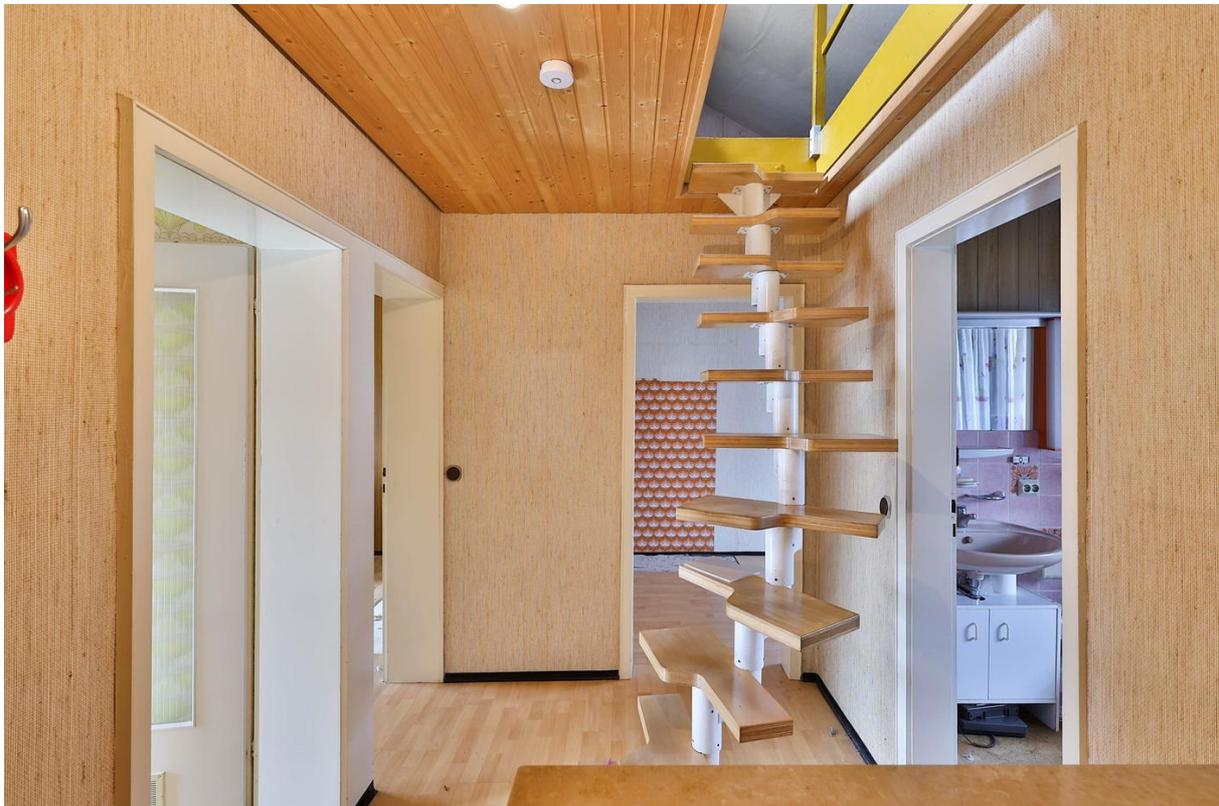




















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.