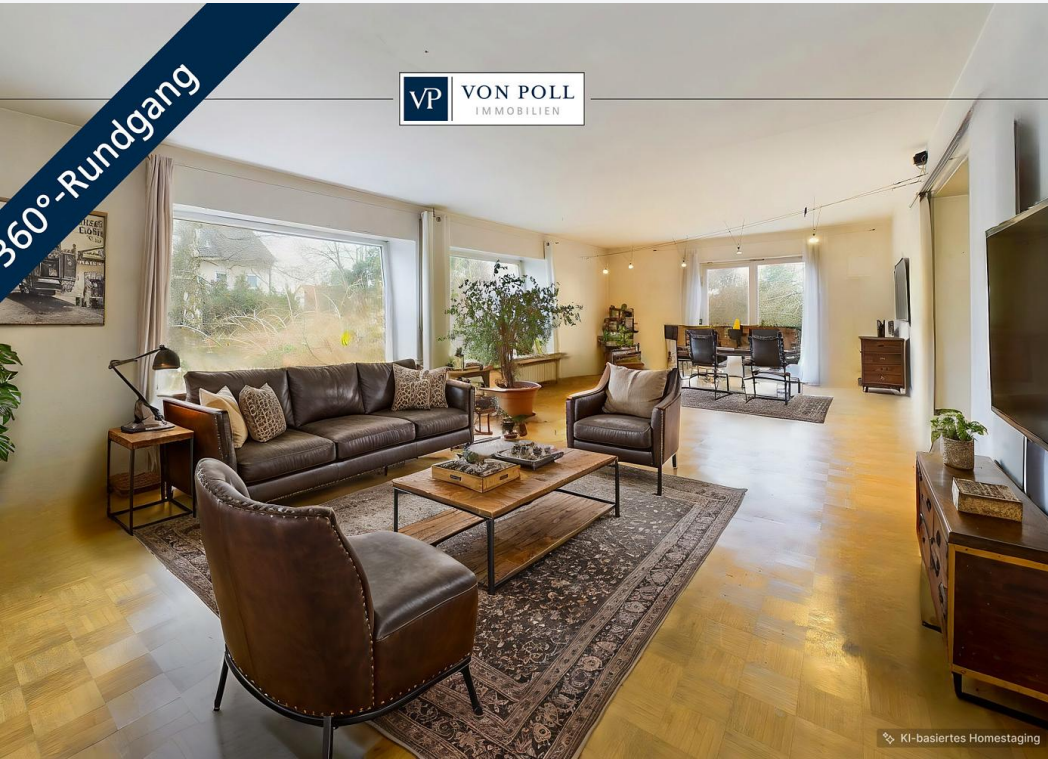




90530 Wendelstein

Ein Stück Idylle zwischen Nürnberg und Schwabach



600.000 €

Kaufpreis

136 m²

Wohnfläche

1221 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH

Andreas Bartelt

Tel.: +49 911 - 74 89 99 53

andreas.bartelt@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	136 m ²
Grundstücksfläche	1.221 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü

Preise & Kosten

Kaufpreis	600.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	22.05.2034
Baujahr (Haus)	1964
Endenergiebedarf	380.50
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ruhige und familienfreundliche Lage
- großes Wohn/Esszimmer
- großer Garten mit viel Rasenfläche
- Garage
- 1 Badezimmer und 1 Gäste WC
- Keller mit direktem Garagenzugang
- viele Staumöglichkeiten



Beschreibung

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1964 bietet auf insgesamt ca. 136 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1221 m² und verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon 1 Wohn-/Esszimmer, 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC und einen ausgebauten Spitzboden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein sehr geräumiges Wohn-/Esszimmer, das viel Platz für gemütliche Abende mit der Familie bietet.

Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Außerdem gibt es eine Garage direkt unter dem Haus, die ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug bietet und einen direkten Zugang zum Keller und somit zum Haus hat. Der Garten bietet viele Entfaltungsmöglichkeiten wie die Anlage einer Terrasse, von Beeten oder eines Swimmingpools. Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Balkon, der direkt an zwei der Schlafzimmer angrenzt und zum Entspannen und Sonnenbaden einlädt.

Mit handwerklichem Geschick und Kreativität kann hier ein wahres Schmuckstück entstehen.

Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe.

Alles in allem bietet dieses Haus die ideale Basis für eine Familie, die ihre eigenen Wohnträume verwirklichen möchte.

Nutzen Sie die Chance, dieses Haus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Die Bilder sind KI-generiert und spiegeln nicht die aktuelle Ausstattung wieder.

Lage

Der ruhige und familienfreundliche Ort Wendelstein Großschwarzenlohe liegt südlich von Nürnberg und bietet eine hervorragende Anbindung an Nürnberg und Schwabach.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 380.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.











FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

www.von-poll.com



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

Immobilienbewertung – exklusiv, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.home.von-poll.com