Wendelstein – Röthenbach bei Sankt Wolfgang

Seltene Gelegenheit in toller Lage – ein architektonisches Unikat mit besonderem Charme!

Objektnummer: 26431004



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 457 m²

Objektnummer: 26431004 - 90530 Wendelstein – Röthenbach bei Sankt Wolfgang

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26431004 - 90530 Wendelstein – Röthenbach bei Sankt Wolfgang

Auf einen Blick

Objektnummer	26431004
Wohnfläche	ca. 198 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 117 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26431004 - 90530 Wendelstein – Röthenbach bei Sankt Wolfgang

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	22.05.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	126 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26431004 - 90530 Wendelstein – Röthenbach bei Sankt Wolfgang

Ein erster Eindruck

Manche Häuser sind mehr als nur vier Wände – sie erzählen Geschichten, begeistern mit ihrer Architektur und bieten Raum für ganz persönliche Wohnträume. Genau solch eine besondere Immobilie erwartet Sie in Röthenbach St. Wolfgang. In ruhiger, naturnaher Wohnlage und nur wenige Schritte vom beliebten Kanal entfernt verbindet dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus architektonische Individualität mit großzügigem Wohnen und einer hohen Lebensqualität.

Auf einem ca. 457 m² großen Grundstück präsentiert sich das 1971 errichtete Wohnhaus mit ca. 198 m² Wohnfläche und zusätzlichen ca. 117 m² Nutzfläche. Schon auf den ersten Blick wird deutlich: Hier erwartet Sie kein Haus von der Stange, sondern ein echtes Unikat mit Charakter und vielen liebevollen Details.

Bereits der markante, turmförmige Eingangsbereich mit seiner geschwungenen, vom Schreiner maßgefertigten Haustüre vermittelt einen Eindruck von der besonderen Architektur dieses Hauses.

Das Herzstück bildet der beeindruckende Wohnbereich mit seiner imposanten Galerie. Großzügige Fensterflächen, eine offene Raumgestaltung und das besondere Zusammenspiel der verschiedenen Ebenen schaffen eine Wohnatmosphäre, die begeistert. Hier ist Platz für gemeinsame Stunden mit der Familie, gesellige Abende mit Freunden oder einfach zum Genießen. Die angrenzende, großzügige Westterrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt dazu ein, die Abendsonne zu genießen. Eine Küche, ein Gästezimmer und ein Badezimmer vervollständigen diese Ebene.

Über die Treppe im Wohnbereich gelangen Sie ins Obergeschoss. Ein echtes Highlight ist das großzügige Zimmer im turmförmigen Gebäudeteil, dessen außergewöhnliche Form ein ganz besonderes Raumgefühl schafft. Ob als Rückzugsort, Atelier oder Arbeitszimmer – hier lassen sich individuelle Wohnideen verwirklichen. Ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Gaube ergänzen das Raumangebot. Der über die gesamte Hauslänge verlaufende Spitzboden bietet zusätzliche Möglichkeiten und einen Dachausstieg.

Auch das voll unterkellerte Haus überrascht mit viel Platz. Zwei helle Tageslichtzimmer, mehrere Abstellräume, eine Waschküche und ein weiteres Badezimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Besondere Materialien und liebevolle Details verleihen diesem Zuhause seinen unverwechselbaren Charme. Stilvolle Bleiverglasungen an fünf Fenstern, hochwertige Marmorböden sowie elektrische Rollläden, Markisen und ein elektrisches Garagentor unterstreichen den individuellen Charakter.

In den vergangenen 20 Jahren wurden bereits wichtige Modernisierungen vorgenommen. Das Dach wurde neu eingedeckt, gedämmt und mit Schiefer sowie Dachziegeln gestaltet. Auch die Fassade wurde gedämmt und neu gestrichen. Die Elektrik ist in Teilbereichen modernisierungsbedürftig; ebenso bietet die Heizungsanlage Potenzial für eine zeitgemäße Erneuerung.

Nutzen Sie die Chancen einer energetischen Modernisierung! Die vorhandene Nachtspeicherheizung bietet neuen Eigentümern die Möglichkeit, das Heizkonzept individuell und zukunftsorientiert zu gestalten. Besonders interessant: Beim Umstieg auf eine moderne, energieeffiziente Heiztechnik können unter bestimmten Voraussetzungen staatliche Förderungen von bis zu 70 % der förderfähigen Kosten über das KfW-Programm 458 in Anspruch genommen werden. Auch Kosten für den fachgerechten Rückbau und die Entsorgung der bisherigen Heizungsanlage können im Rahmen der Maßnahme förderfähig sein.

Ein weiterer Lieblingsplatz könnte die großzügige Westterrasse werden. Massiv errichtet und mit einer darunterliegenden Sommerküche samt technischen Anschlüssen ausgestattet, bietet sie beste Voraussetzungen für entspannte Sommerabende. Ein zusätzliches WC sowie ein für das Haus vorbereiteter Glasfaseranschluss befinden sich ebenfalls in diesem Bereich.

Der liebevoll angelegte Garten mit gemütlichem Freisitz lädt zum Entspannen ein. Eine geräumige Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum im Dachgeschoss rundet dieses besondere Angebot ab.

Die großzügige Raumaufteilung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eröffnen attraktive Perspektiven für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Entdecken Sie bei einer persönlichen Besichtigung den einzigartigen Charakter dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 26431004 - 90530 Wendelstein – Röthenbach bei Sankt Wolfgang

Ausstattung und Details

Grundstücksfläche: ca. 457m²
Gesamtwohnfläche: ca. 198m²
Nutzfläche: ca. 117m²
Baujahr: 1971, massiv gebaut, voll unterkellert
große Doppelgarage
Galerie im Wohnzimmer
Große unterkellerte Westterrasse
2005: Dach gedämmt und neu gedeckt
2023: Fassade gedämmt und neu gestrichen
Zug um Zug Erneuerung der Fenster - zuletzt 2020 Küche und Bad

Objektnummer: 26431004 - 90530 Wendelstein – Röthenbach bei Sankt Wolfgang

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Ortsteil Röthenbach b. St. Wolfgang der Marktgemeinde Wendelstein südöstlich von Nürnberg. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und zählt zu den gefragten Wohnstandorten in der Metropolregion Nürnberg.

Der Ort zeichnet sich durch seinen gewachsenen, familienfreundlichen Charakter sowie eine angenehme Mischung aus ruhiger Wohnatmosphäre und guter Erreichbarkeit aus. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Restaurants und weitere Dienstleistungen befinden sich in Röthenbach St. Wolfgang sowie in Wendelstein sowie den umliegenden Ortsteilen und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Familien profitieren von einem guten Bildungs- und Betreuungsangebot. Die Grundschule Röthenbach b. St. W. sowie Kindergärten befinden sich direkt im Ort beziehungsweise in unmittelbarer Umgebung. Weiterführende Schulen sind in Wendelstein, Feucht, Schwabach und Nürnberg schnell erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über die nahegelegenen Bundesautobahnen A6, A9 und A73 besteht eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Fürth, Erlangen sowie in die gesamte Metropolregion. Die Nürnberger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln komfortabel erreichbar.

Die Umgebung bietet darüber hinaus einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der nahegelegene Ludwig-Donau-Main-Kanal, weitläufige Rad- und Spazierwege, Wälder sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten laden zu Aktivitäten im Grünen ein.

Durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, naturnahem Umfeld und der unmittelbaren Nähe zu Nürnberg bietet Röthenbach St. Wolfgang eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler und alle, die modernes Wohnen im Grünen schätzen.

Objektnummer: 26431004 - 90530 Wendelstein – Röthenbach bei Sankt Wolfgang

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26431004 - 90530 Wendelstein – Röthenbach bei Sankt Wolfgang

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com