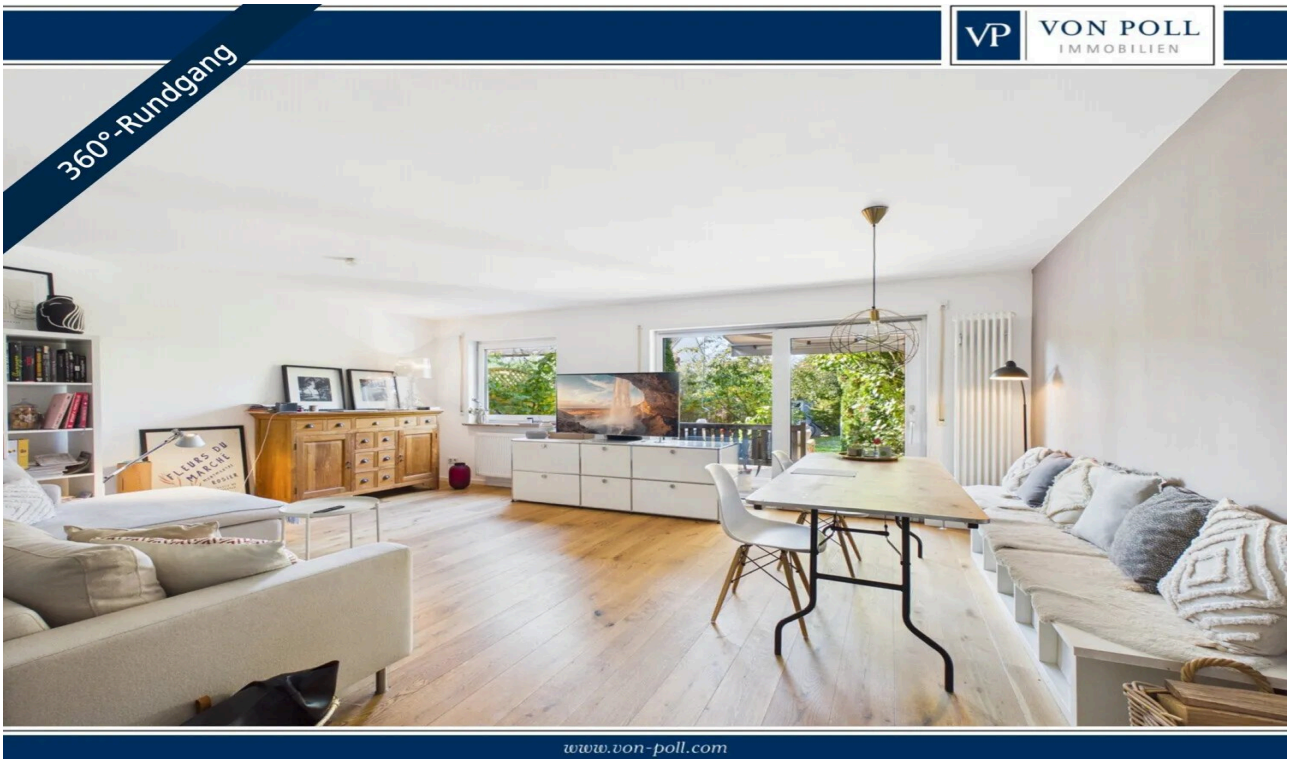
Wendelstein

Charmantes Familienhaus im Herzen von Wendelstein – kernsaniert, modern und voller Wohnqualität

Objektnummer: 26431037



KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 198 m²

Objektnummer: 26431037 - 90530 Wendelstein

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

Objektnummer: 26431037 - 90530 Wendelstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26431037
Wohnfläche	ca. 122 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1968

Kaufpreis	485.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26431037 - 90530 Wendelstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	165 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26431037 - 90530 Wendelstein

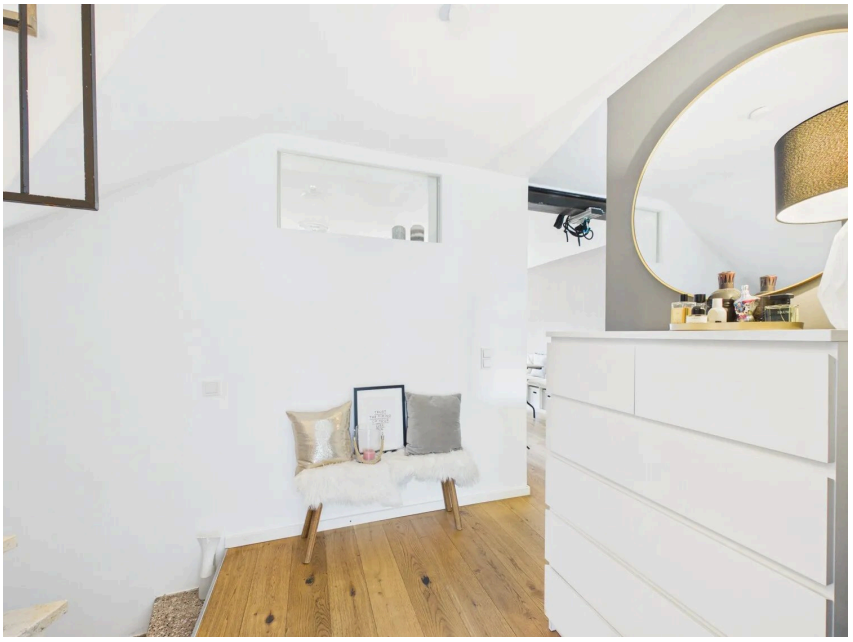
Die Immobilie





Objektnummer: 26431037 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431037 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431037 - 90530 Wendelstein

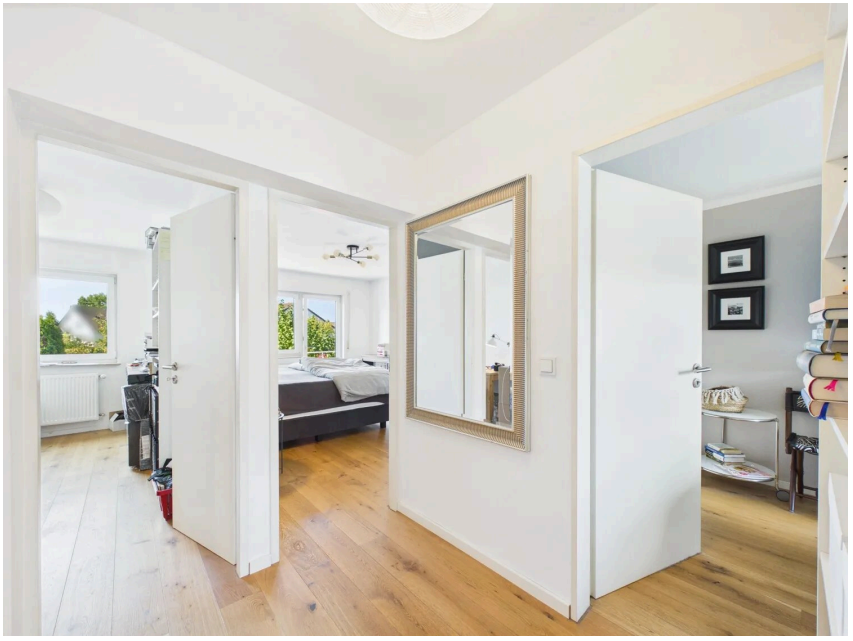
Die Immobilie

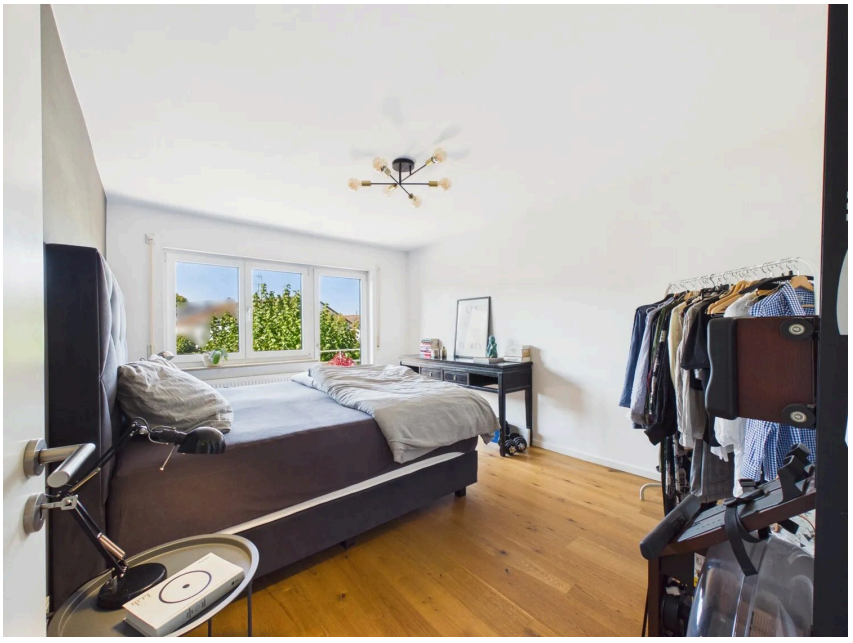




Objektnummer: 26431037 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431037 - 90530 Wendelstein

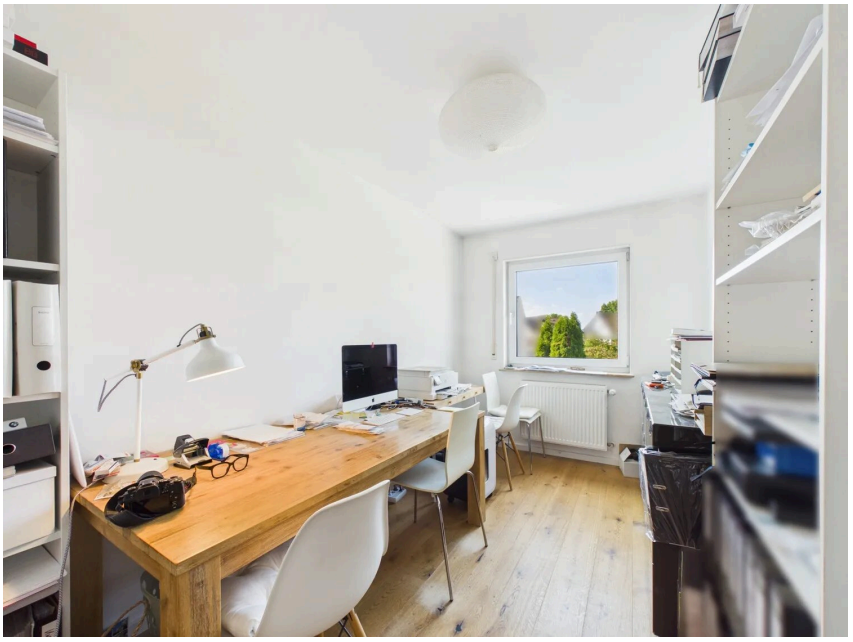
Die Immobilie

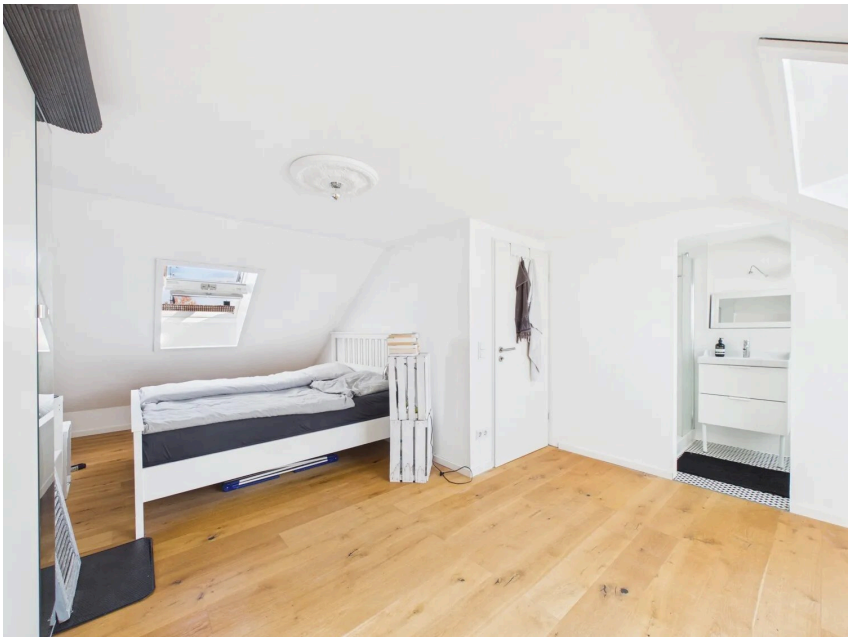




Objektnummer: 26431037 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431037 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431037 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431037 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431037 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431037 - 90530 Wendelstein

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In attraktiver Lage nahe dem historischen Altort von Wendelstein erwartet Sie dieses charmante Wohnhaus, das den besonderen Charakter einer gewachsenen Umgebung mit modernem Wohnkomfort verbindet. Die familienfreundliche Lage, die kurzen Wege zu Schulen, Kindergärten und sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien.

Auf einem ca. 198 m² großen Grundstück bietet das Haus rund 122 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Wohnebenen. Die gelungene Aufteilung schafft sowohl großzügige Gemeinschaftsbereiche als auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Hier gehen Kochen, Essen und Wohnen harmonisch ineinander über und schaffen einen einladenden Lebensmittelpunkt. Die moderne Küche fügt sich perfekt in das Wohnkonzept ein und bietet beste Voraussetzungen für gemeinsame Kochabende und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ein Kaminofen sorgt für das entsprechende Ambiente. Ein separates Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer nutzen lässt. Ein Badezimmer komplettiert diese Etage und sorgt für kurze Wege im Familienalltag.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Dachgeschoss: Hier befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer. Dieser separate Bereich eignet sich hervorragend als großzügiger Elternbereich, Rückzugsort für ein älteres Kind oder komfortables Gästequartier. Die Verteilung der Schlafräume auf zwei Etagen ermöglicht ein hohes Maß an Privatsphäre und Flexibilität.

Im Jahr 2015 wurde die Immobilie einer umfassenden Kernsanierung unterzogen und in wesentlichen Bereichen technisch sowie optisch modernisiert. Dabei wurden unter anderem neue, dreifach verglaste Fenster eingebaut, die Elektrik erneuert, sämtliche Bodenbeläge und Innentüren ausgetauscht sowie die Wandoberflächen neu verputzt. Auch die Küche wurde erneuert. Das Dach wurde ebenfalls einschließlich seiner Dämmung erneuert beziehungsweise umfassend saniert - im Jahr 2018. Die Wasserleitungen wurden ebenfalls erneuert. Die bestehende Heizungsanlage sowie die Heizungsrohre waren nicht Bestandteil der Kernsanierung.

Das Ergebnis ist ein Zuhause, das den Charme seiner gewachsenen Umgebung mit einem zeitgemäßen Wohngefühl verbindet und seinen neuen Eigentümern viele bereits

durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen bietet.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist die Lage. Der historische Wendelsteiner Altort mit seinen charmanten Gassen, kleinen Geschäften und gastronomischen Angeboten verleiht dem Wohnumfeld eine besondere Atmosphäre. Gleichzeitig befinden sich Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Freizeitangebote direkt im Ort. Gerade Familien profitieren von dieser Kombination aus kurzen Wegen, guter Infrastruktur und einem lebendigen Gemeindeleben.

Auch die Nähe zu Nürnberg und die gute Verkehrsanbindung machen Wendelstein zu einem gefragten Wohnstandort für Familien und Berufspendler.

Ein liebevoll modernisiertes Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung, viel Platz für die Familie und einer Lage, die das tägliche Leben besonders angenehm macht. Hier verbinden sich Altortcharme, moderner Wohnkomfort und Familienfreundlichkeit auf überzeugende Weise.

Objektnummer: 26431037 - 90530 Wendelstein

Ausstattung und Details

Reihenmittelhaus
Baujahr: 1968
Wohnfläche: ca. 122 m²
Grundstücksgröße: ca. 198 m²
Massivbauweise
Überdachter Freisitz
Gemütlicher Garten
Einbauküche
Vollunterkellert
Kernsanierung 2015 - bis auf Heizung alles gemacht
Kaminofen

Objektnummer: 26431037 - 90530 Wendelstein

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen von Wendelstein, einer besonders familienfreundlichen und lebenswerten Gemeinde südlich von Nürnberg. Das gewachsene, ruhige Wohnumfeld verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen – ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die ein entspanntes Wohnen mit den Vorzügen einer bestens erschlossenen Gemeinde verbinden möchten.

Besonders attraktiv ist die ausgezeichnete Nahversorgung und die hervorragende Bildungs- und Freizeitinfrastruktur. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt in Wendelstein und sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Gerade für Familien mit Kindern bietet die Lage einen entscheidenden Vorteil: Neben den örtlichen Grund- und weiterführenden Schulen stehen mit dem Gymnasium Wendelstein und der Waldorfschule attraktive Bildungsangebote zur Verfügung. Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz: Zahlreiche Sportvereine, verschiedene Fitnessstudios sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten beste Voraussetzungen für einen aktiven Lebensstil.

Ob Kindergarten, Schule, Einkaufen oder Sport – vieles lässt sich unkompliziert in den Alltag integrieren, teilweise sogar ganz ohne Auto. Eine Lage, die insbesondere Familien eine hohe Lebensqualität und kurze Wege ermöglicht.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum charmanten Wendelsteiner Altort. Mit seinen historischen Gebäuden, liebevoll erhaltenen Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften, gemütlichen Cafés und gastronomischen Angeboten bildet er das lebendige Herz der Gemeinde. Hier trifft fränkischer Charme auf ein angenehmes, gewachsenes Ortsleben. Ob ein gemütlicher Spaziergang durch die historischen Gassen, ein Besuch beim Bäcker oder ein gemeinsames Essen mit der Familie – der Altort lädt zum Verweilen ein und verleiht Wendelstein seinen ganz besonderen Charakter.

Auch in der Freizeit hat Wendelstein einiges zu bieten. Zahlreiche Vereine, Sportanlagen, Spielplätze sowie die umliegenden Grünflächen und Naherholungsgebiete schaffen vielfältige Möglichkeiten für Bewegung, Erholung und gemeinsame Unternehmungen. Familien profitieren von einem aktiven Gemeindeleben und einem Umfeld, in dem Kinder aufwachsen und sich wohlfühlen können.

Trotz der angenehm ruhigen Wohnlage ist die Anbindung an die Metropolregion Nürnberg hervorragend. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen und die Autobahn

A73 sind Nürnberg, Schwabach und die umliegenden Städte gut erreichbar. Ergänzend sorgen die Busverbindungen des VGN für eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, unter anderem in Richtung Nürnberg-Langwasser.

Die besondere Stärke dieser Wohnlage liegt in der gelungenen Kombination aus familienfreundlichem Umfeld, kurzen Wegen, der Nähe zum historischen Ortskern und einer guten Verkehrsanbindung. Hier genießen Sie die Vorzüge einer gewachsenen Gemeinde mit eigenständigem Charakter, ohne auf die Nähe zur Großstadt verzichten zu müssen.

Ein Standort, der gerade für Familien kaum Wünsche offenlässt – ruhig wohnen, kurze Wege genießen und das lebendige Wendelstein direkt vor der Haustür haben.

Objektnummer: 26431037 - 90530 Wendelstein

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: 26431037 - 90530 Wendelstein

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