



## 90530 Wendelstein

# Ihr neues Zuhause: Reihenmittelhaus mit Garten, Garage & zusätzlichem Dachgeschossraum



**900 €**

Kaltmiete

**95 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**170 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

[andrea.wolf@remax.de](mailto:andrea.wolf@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	170 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	900 €
Nebenkosten	80 €
Kaution	2.700 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1965
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1965
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen, einen virtuellen 360° Rundgang und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

- Wohnfläche ca. 95 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 170 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer + zusätzlicher Raum im Dachgeschoss
- Gas-Umluftheizung
- Balkon mit Ausblick in den Garten
- Gartenfläche hinter dem Haus
- Bodenbeläge Wohn- und Schlafräume überwiegend in Holzoptik Laminat
- Dachgeschoss mit hellem Bodenbelag in Holzoptik
- Küche mit Fliesenboden
- Tageslichtbad mit Badewanne und Fenster
- Warmwasserbereitung über wandhängenden Warmwasserspeicher im Bad
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Kosten für die Gasheizung, Frischwasser und Strom schließen Sie direkt mit dem Versorger ab
- Balkonzugang über 2 Zimmer im Obergeschoss
- voll unterkellert mit mehreren Kellerräumen



## Beschreibung

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1965 bietet mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Zimmern eine alltagstaugliche Aufteilung für das Familienleben. Das ca. 170 m<sup>2</sup> große Grundstück ergänzt das Haus um einen eigenen Gartenbereich, der Raum zum Spielen, Gärtnern oder für entspannte Nachmittage im Freien schafft.

### Eingangsbereich und Erdgeschoss

Nach dem Eintreten gelangen Sie in den zentralen Flurbereich, von dem aus sich die Räume praktisch erschließen. Das Wohnzimmer wirkt durch seine Größe und die großen Fensterflächen angenehm hell und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofaecke sowie einen Essbereich. Von hier aus ist der Zugang nach draußen möglich, sodass Innen und Außen im Alltag gut miteinander verbunden sind.

Die Küche ist als separater Raum angelegt und bietet eine solide Grundlage für eine funktionale Familienküche. Helle Wandflächen und ein gefliester Boden sorgen für eine pflegeleichte Nutzung.

### Obergeschoss

Im Obergeschoss stehen 3 weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinderzimmer, Elternschlafzimmer oder Arbeitsbereich nutzen lassen. Zwei Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon.

Das Badezimmer ist zeitlos gefliest und mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet. Ein Fenster sorgt für Tageslicht und gute Belüftung.

### Dachgeschoss

Zusätzlich steht ein ausgebauter, jedoch unbeheizter Raum im Dachgeschoss zur Verfügung. Dieser ist nicht in der Wohnfläche enthalten, bietet aber vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

### Außenbereich

Der Garten bietet eine schöne Ergänzung zur Wohnfläche und lässt sich je nach Wunsch als Spielfläche, Nutzgarten oder Sitzbereich gestalten.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.07.2033

Baujahr lt. Energieausweis: 1965

Endenergiebedarf beträgt 168,1 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Die Energieeffizienzklasse ist F..

## Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen, angenehm ruhigen Wohnumfeld in Wendelstein. Hier lässt sich der Alltag entspannt organisieren, weil vieles, was man täglich braucht, in der näheren Umgebung erreichbar ist und Wege kurz bleiben.

Für Familien besonders praktisch ist die sehr gute Auswahl an Betreuung und Bildung in der Umgebung. Ein Kindergarten liegt in der Nähe, ebenso eine Kita. Auch die Grundschule Wendelstein ist gut erreichbar, ergänzt durch die Mittelschule Wendelstein und das Gymnasium Wendelstein. So können Kinder je nach Alter und Schulweg Schritt für Schritt selbstständiger werden.

Mehrere Grünflächen und Spielmöglichkeiten sorgen dafür, dass Bewegung und frische Luft im Alltag leicht Platz finden. Ein Spielplatz liegt quasi um die Ecke, zusätzlich bieten der Generationenpark sowie weitere Spielplätze in der Nähe Abwechslung. Für Spaziergänge und kleine



Auszeiten bieten sich der Rathauspark und weitere Parks im Umfeld an.

Auch medizinisch ist die Lage angenehm alltagstauglich. Allgemeinärzte sind in der Nähe, ebenso Zahnarztpraxen. Das gibt Sicherheit, wenn es im Alltag schnell gehen muss.

#### Mobilität und Anbindung

Zwei Bushaltestellen liegen fußläufig in der Nähe, darunter Wendelstein Hans Kudlich Straße und Wendelstein Sperbersloher Straße. Für Autofahrer ist die Anbindung an die A73 in wenigen Minuten erreichbar.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 168.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



















RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







# RE/MAX

## In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0151 / 115 503 64**

**RE/MAX Immobilien**

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

[remax-wolf.de](http://remax-wolf.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion