



90530 Wendelstein

Wendelstein-Kleinschwarzenlohe! Schönes und teilweise renoviertes Reihenmittelhaus mit Garage!



385.000 €

Kaufpreis

129,81 m²

Wohnfläche

210 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

A.I.M.

Angermüller Immobilien Management

Ihr Ansprechpartner

**A.I.M. Unternehmersgesellschaft
(haftungsbeschränkt)**

Tel.: +49 9128 400 27 25
immobilien@aim-ug.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	129,81 m ²
Nutzfläche	46,29 m ²
Grundstücksfläche	210 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	11,49 m ²
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1973
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	385.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.
Courtage-Hinweis	vom Kaufpreis.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.01.2024
gültig bis	15.01.2034
Baujahr (Haus)	1973
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	133
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E



Ausstattung

Allgemein

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

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- frei
- Laminat
- 2 Bäder
- Garage
- gepflegt



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein teilweise renoviertes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage. Das Haus bietet auf einer Wohnfläche von insgesamt 129,81 m² ausreichend Platz für eine Familie mit Kindern.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der mit Laminat ausgelegt ist. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz. Ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum runden das Angebot im Erdgeschoss ab. Vom Wohnbereich aus, hat man noch Zugang zur überdachten Terrasse, mit direktem Anschluss an den schönen Garten.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die jeweils mit Laminat ausgestattet sind. Eines der Zimmer hat einen Zugang zum Balkon. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet.

Das Dachgeschoss bietet ein WC und zwei weitere Zimmer, welche als Büro/Kinderzimmer/Gästezimmer genutzt werden können.

Der Keller des Hauses verfügt über eine Waschküche sowie einen Heizungsraum, als auch eine Außentreppe. Eine Garage und ein Garten runden das Angebot ab.

Das Haus wird über eine Zentralheizung, die mit Öl betrieben wird, beheizt.

Insgesamt bietet dieses Reihenmittelhaus eine solide Ausstattung in normaler Qualität. Einige Renovierungsarbeiten sind noch erforderlich, um das Haus in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Dennoch bietet es bereits jetzt ein gemütliches Zuhause für eine Familie mit Kindern.

Lage

Wendelstein ist eine Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Roth, etwa 20 Kilometer südöstlich von Nürnberg. Die Gemeinde liegt inmitten der Fränkischen Alb und bietet eine idyllische Landschaft mit vielen Möglichkeiten zum Wandern und Radfahren.

In Wendelstein gibt es eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Busse und die S-Bahn-Linie S2 gegeben. Auch die Autobahn A9 ist schnell zu erreichen, was eine gute Anbindung an umliegende Städte wie Nürnberg und Erlangen ermöglicht.

In der Gemeinde gibt es eine Vielzahl an Immobilienangeboten, von Einfamilienhäusern über Reihenhäuser bis hin zu Eigentumswohnungen. Besonders beliebt sind Wohngebiete in ruhiger Lage mit Blick auf die umliegende Natur. Auch Gewerbeimmobilien sind in Wendelstein vorhanden, vor allem in den beiden Gewerbegebieten im Ort.

Insgesamt bietet Wendelstein eine attraktive Wohnlage mit guter Anbindung an die Großstädte und eine hohe Lebensqualität in einer naturnahen Umgebung.

Sonstige Angaben

Wir bitten um schriftliche Kontaktaufnahme.



































