90530 Wendelstein

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten, Terrasse und Sauna



385.000 €
Kaufpreis

127 m²
Wohnfläche

377 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.
Oerter Immobilien e.K.
Tel.: 0911 - 39 410 500
info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	127 m²
Grundstücksfläche	377 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab sofort

Zustand

Baujahr	1979
letzte Modernisierung	1998

Preise & Kosten

Kaufpreis	385.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.08.2026
gültig bis	27.08.2036
Baujahr (Haus)	1979
Endenergiebedarf	174.9
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein	
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Stellplatzart	
Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad	
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag	
Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Befeuerung	
Öl	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 mit ca. 127 m² Wohnfläche und 4 Zimmern
- Grundstück mit ca. 377 m² Fläche
- Erdgeschoss mit großzügiger Einbauküche, hellem Wohnzimmer, separatem Gäste-WC und Diele
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zur überdachten Terrasse mit Markise und in den Garten
- Obergeschoss mit drei flexibel nutzbaren Schlafzimmern, beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche und Badewanne
- Elternschlafzimmer mit angrenzendem Raum, ideal als Ankleide oder zusätzlicher Stauraum
- Balkon im Obergeschoss
- Vollständig unterkellert mit mehreren Keller- und Abstellräumen für Vorräte, Hobbys und Stauraum
- Eigene Sauna im Untergeschoss als besonderes Extra
- Garten mit vielfältigen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten
- Schuppen und Gewächshaus als praktische Ergänzung des Gartenbereichs
- Garage sowie zusätzlicher Stellplatz für Fahrzeuge
- Ölheizung mit Heizkessel aus dem Jahr 1998
- Erneuerung von Badezimmer, Haustür und ausgewählten Bodenbelägen im Jahr 1995
- Erneuerung der Rollläden im Jahr 2005 und Instandsetzung des Garagendachs im Jahr 2021
- Ruhige Wohnlage in Wendelstein-Großschwarzenlohe, abseits stark befahrener Hauptstraßen

Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1979 befindet sich in ruhiger Wohnlage von Wendelstein-Großschwarzenlohe, abseits stark befahrener Hauptstraßen. Mit ca. 127 m² Wohnfläche und einem ca. 377 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen, um sich ein langfristiges Zuhause mit eigenem Garten zu schaffen.

Im Erdgeschoss bildet das helle Wohnzimmer den Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse mit Markise und weiter ins Grüne. Eine großzügige Einbauküche, ein separates Gäste-WC sowie eine Diele ergänzen diese Ebene und sorgen für eine praktische Aufteilung im Alltag.

Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, die sich flexibel als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. An das Elternschlafzimmer grenzt ein zusätzlicher kleiner Raum an, der sich ideal als Ankleide oder Stauraum eignet. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Eines der Zimmer bietet zudem Zugang zu einem geräumigen Balkon.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über mehrere Keller- und Abstellräume, die zusätzliche Flächen für Vorräte, Hobbys und persönliche Gegenstände bieten. Eine eigene Sauna stellt hier ein besonderes Extra dar.

Auch der Außenbereich bietet viel Raum für unterschiedliche Bedürfnisse. Der großzügige Garten erstreckt sich rund um das Haus und lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein. Ein Schuppen sowie ein Gewächshaus ergänzen das Platzangebot im Freien. Eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz stehen ebenfalls zur Verfügung.

Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Erneuerungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Das Badezimmer, die Haustür sowie ausgewählte Bodenbeläge wurden 1995 erneuert. Der Heizkessel der Ölheizung stammt aus dem Jahr 1998, die Rollläden wurden 2005 ausgetauscht und das Garagendach 2021 instandgesetzt. Für ein zeitgemäßes Wohnen empfehlen sich weitere Renovierungsarbeiten. Die Elektroleitungen sind 3 adrig aus dem Baujahr, ebenso die Wasserleitungen und Fenster (Holz - Doppelisolierglas).

Die Kombination aus angenehmer Wohnlage, vielseitig nutzbaren Räumen und großzügigem Grundstück macht dieses Haus zu einer attraktiven Möglichkeit für alle, die ihre persönlichen Wohnvorstellungen verwirklichen und in Wendelstein-Großschwarzenlohe dauerhaft ankommen möchten.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Wendelsteiner Ortsteil Großschwarzenlohe in einer ruhigen Anliegerstraße, abseits stark befahrener Durchgangsstraßen. Das überwiegend wohnlich geprägte Umfeld bietet angenehme Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen.

Gleichzeitig sind die Wege im Alltag angenehm kurz.
Im nahegelegenen Hauptort Wendelstein sowie in den umliegenden Ortsteilen stehen verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte und Dienstleistungen zur Verfügung. Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls in der Umgebung gegeben. Eine Grundschule sowie weitere Kinderbetreuungsangebote befinden sich direkt in Großschwarzenlohe. Weiterführende Schulen sind unter anderem im Hauptort Wendelstein vorhanden.

Für Freizeit und Erholung bieten die umliegenden Grünflächen sowie zahlreiche Spazier- und Radwege vielfältige Möglichkeiten. Besonders die Wege entlang der Schwarzach und die abwechslungsreiche Landschaft der Umgebung laden zu Ausflügen und Aktivitäten im Freien ein.

Über die örtlichen Busverbindungen bestehen Anbindungen in Richtung Wendelstein und Nürnberg-Langwasser. Auch mit dem Auto sind die umliegenden Städte gut erreichbar. Die Autobahnen A6 und A73 ergänzen die Verkehrsanbindung in Richtung Nürnberg und die Metropolregion.

Die Lage verbindet somit ein ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten.

Sonstige Angaben

OERTER IMMOBILIEN steht für fundierte Beratung, klare Prozesse und eine Vermarktung, die zur Immobilie und zum Markt passt. Unser Anspruch ist es, Eigentümer persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu begleiten – von der realistischen Einwertung über die strukturierte Vermarktung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Grundlage unserer Arbeit sind eine nachvollziehbare Marktwertermittlung, eine sorgfältige Aufbereitung der Immobilie und eine klare Ansprache der passenden Zielgruppe. So schaffen wir Transparenz für Eigentümer und Kaufinteressenten und sorgen dafür, dass Entscheidungen auf einer belastbaren Grundlage getroffen werden können.

Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.
Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu Marktwert, Vermarktungsstrategie und dem für Ihre Immobilie sinnvollen Vorgehen.

Telefon: 0911 / 39410 500
E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de


OERTER
IMMOBILIEN


KI generiert












KI generiert




KI generiert




KI generiert












15









