90530 Wendelstein

Großzügiges Wohnen mit Dachterrasse und Balkon

298.000 €
Kaufpreis

98 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Alexandra Schrittesser
Tel.: 0911/230-4550
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	98 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	8,79 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Hausgeld	757 €
Kaufpreis / qm	3.040,82 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	13.02.2019
gültig bis	12.02.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1989
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	139,00

Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig n. V.
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	1989
letzte Modernisierung	1997
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- Bj. 1989
- ca. 98 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer: 2 + Wintergarten (als Zimmer nutzbar - z.B. Arbeitszimmer)
- 1. OG ohne Aufzug
- sonniger Süd-West-Balkon
- großzügige Dachterrasse mit Markise
- Wintergartenanbau ca. 19 m²
- großzügiges Wohn-und Esszimmer mit ca. 32 m² Fläche
- größere Renovierungen 1997:
- Wintergartenanbau
- Markise
- Sicherheitseingangstüre
- neues Bad
- Einbauküche
- Wand- und Bodenbeläge
- Garage mit Strom und Licht
- mtl. Hausgeld 757,- EUR (erhöhter Rücklagenanteil von 312,50 EUR wegen Sanierungsfahrplan enthalten, um einmalige Sonderzahlungen zu vermeiden)

Beschreibung

Diese attraktive Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1989 befindet sich in einer gepflegten Wohnlage von Wendelstein und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, helle Wohnbereiche sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die ca. 98 m² Wohnfläche bieten ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf großzügige Wohnbereiche und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über das Treppenhaus erreichbar. Der durchdachte Grundriss verbindet Funktionalität mit großzügigem Wohnkomfort. Mittelpunkt der Wohnung ist das ca. 32 m² große Wohn- und Esszimmer, das durch seine angenehme Größe vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet und ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen großzügigen Essplatz schafft. Die großen Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der nachträglich errichtete Wintergarten mit einer Fläche von ca. 19 m². Dieser zusätzliche Wohnbereich erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich und kann beispielsweise als Arbeitszimmer, Lesezimmer, Hobbybereich oder zusätzlicher Aufenthaltsraum genutzt werden. Durch die großzügige Verglasung entsteht ein heller Raum mit angenehmem Wohngefühl und einem besonderen Bezug zur Außenwelt.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen sonnigen Süd-West-Balkon, der insbesondere am Nachmittag und Abend viele Sonnenstunden bietet. Hier lässt sich der Feierabend entspannt genießen. Ein weiteres besonderes Merkmal ist die großzügige Dachterrasse mit vorhandener Markise, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich schafft und vielfältige Möglichkeiten für gemütliche Stunden im Freien bietet.

Die Wohnung wurde im Jahr 1997 umfassend modernisiert und dabei deutlich aufgewertet. Zu den Maßnahmen gehörten unter anderem der Wintergartenanbau, die Installation der Markise, der Einbau einer Sicherheitseingangstüre, die Erneuerung des Badezimmers sowie der Einbau einer Einbauküche. Zusätzlich wurden die Wand- und Bodenbeläge erneuert, sodass die Wohnung bereits über eine solide Grundlage für eine individuelle Nutzung verfügt.

Die Raumaufteilung umfasst neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich ein weiteres Schlafzimmer sowie den vielseitig nutzbaren Wintergarten als zusätzliches Zimmer. Das modernisierte Badezimmer ergänzt den funktionalen Grundriss. Die Wohnung bietet damit eine flexible Gestaltung für unterschiedliche Wohnkonzepte – vom klassischen Zwei-Zimmer-Konzept mit zusätzlichem Arbeitsbereich bis hin zur Nutzung als komfortable Drei-Zimmer-Wohnung.

Zur Wohnung gehört eine eigene Garage, die mit Strom- und Lichtanschluss ausgestattet ist und dadurch zusätzlichen Komfort bietet. Für zusätzlichen Stauraum steht ein Kellerbereich zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell ca. 757,00 EUR. Darin enthalten ist bereits ein erhöhter Anteil zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von ca. 312,50 EUR monatlich. Diese zusätzliche Rücklagenbildung erfolgt aufgrund eines bestehenden Sanierungsfahrplans und dient dazu, langfristig notwendige Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum finanziell vorzubereiten und mögliche einmalige Sonderzahlungen für die Eigentümer zu vermeiden.

Zusammenfassend bietet diese großzügige Eigentumswohnung eine attraktive Kombination aus komfortabler Wohnfläche, außergewöhnlichen Außenbereichen, vielseitigem Wintergarten sowie einer guten Wohnlage in Wendelstein. Besonders die Kombination aus großzügigem Wohnbereich, sonnigen Freiflächen und der Möglichkeit zur flexiblen Nutzung des Wintergartens macht diese Immobilie zu einem interessanten Angebot für Eigennutzer, die ein besonderes Zuhause mit viel Platz und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Wendelstein, einer beliebten Marktgemeinde im Landkreis Roth südlich von Nürnberg. Wendelstein verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Gemeinde mit der unmittelbaren Nähe zur Metropolregion Nürnberg und bietet dadurch eine hohe Wohnqualität für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende. Die Gemeinde liegt direkt am südlichen Stadtrand Nürnbergs und zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur, eine naturnahe Umgebung sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung aus.

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend gepflegter Wohnbebauung und angenehmem Umfeld. Die ruhige Wohnlage bietet ein entspanntes Wohngefühl, ohne auf die Vorteile einer guten Erreichbarkeit verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in Wendelstein und den angrenzenden Ortsteilen und sind schnell erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus naturnahem Wohnen und der Nähe zur Stadt. Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die umliegenden Wald- und Naherholungsbereiche bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Die Lage eignet sich ideal für Menschen, die eine ruhige Wohnumgebung bevorzugen, gleichzeitig aber die Nähe zu urbanen Angeboten schätzen.

Die Infrastruktur von Wendelstein ist hervorragend aufgestellt. Im Ortszentrum stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und Dienstleistungen zur Verfügung. Auch medizinische Versorgungseinrichtungen sowie Einrichtungen des täglichen Lebens sind gut erreichbar.

Für Berufspendler bietet der Standort eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg, Schwabach, Feucht und die umliegenden Wirtschaftsstandorte. Die Nürnberger Innenstadt ist mit dem Pkw in kurzer Zeit erreichbar. Zudem bestehen gute Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr; über die angrenzenden Gemeinden Feucht und Nürnberg bestehen weitere Anschlussmöglichkeiten an das S-Bahn-Netz.

Die Lage in Wendelstein bietet somit eine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und optimaler Anbindung. Die Schubertstraße überzeugt insbesondere durch ihr angenehmes Wohnumfeld und die hohe Standortqualität einer etablierten Wohnlage im südlichen Nürnberger Umland.

KI

KI

KI

Schlafen
Küche
Bad
Arbeitszimmer
Dachterrasse
Essen
Flur
Wohnen
Balkon
Exposéplan, nicht maßstäblich

Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS

Sparkasse Nürnberg