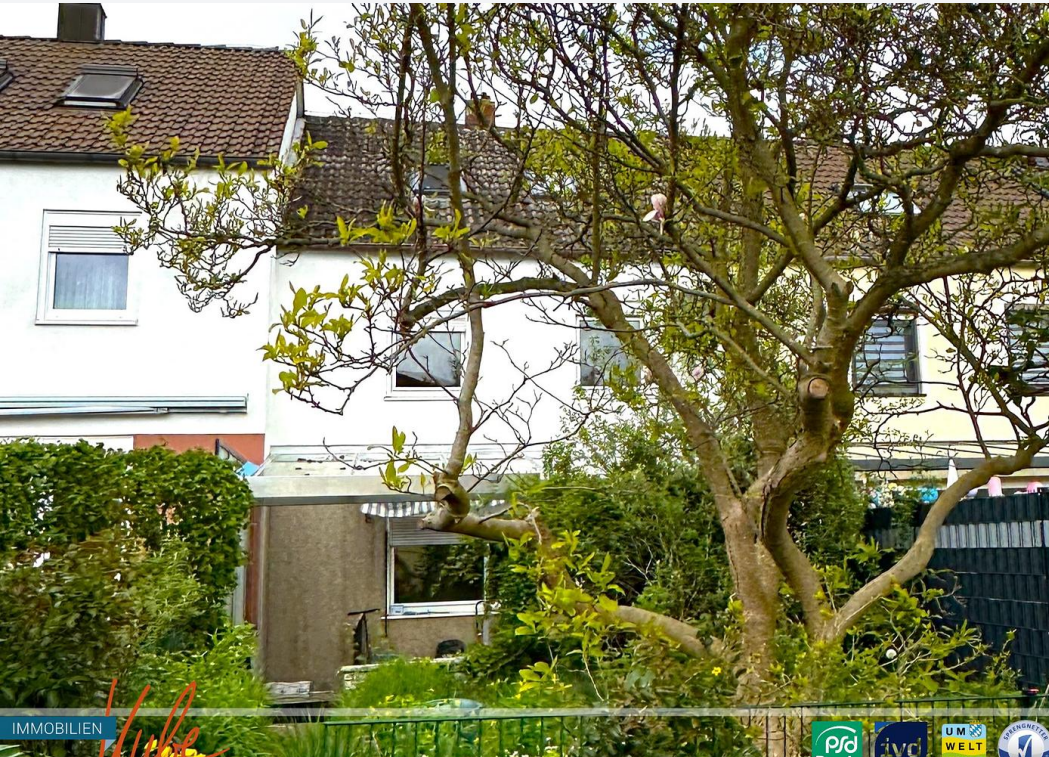




90530 Wendelstein

Lage, Lage! Helles 5,5 Zi.-RMH mit Garage und viel Potential in Wendelstein OT Kleinschwarzenlohe



284.000 €

Kaufpreis

130 m²

Wohnfläche

193,13 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Nürnberg

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m ²
Gesamtfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	193,13 m ²
Zimmer	6

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.12.2023
gültig bis	01.12.2033
Baujahr (Haus)	1965
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	315,50
Primär-Energieträger	Gas

Preise & Kosten

Kaufpreis	284.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1965
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Bodenbelag

Laminat	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- überdachte Terrasse mit Südost-Ausrichtung
- Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Bodenbeläge: Parkett im Erdgeschoss, Laminat im Obergeschoss
- doppelt verglaste Kunststoffisofenster
- Gaszentralheizung
- Massivbauweise
- Vollunterkellert
- Hobbyraum im KG mit Zugang zum Garten
- Garage (zzgl. 15.000,00 EUR)



Beschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Willkommen zu diesem im Jahr 1965 in Massivbauweise errichteten Reihenmittelhaus. Dieses Haus bietet eine ideale Wohnlage, die alle Vorzüge des Landlebens schätzen und dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten einer modernen Infrastruktur verzichten möchten.

Im Erdgeschoss betreten Sie den Flur, welcher den Abstellraum, Küche und den lichtdurchfluteten Essbereich miteinander verbindet. Ideal für Lagerung, Zubereitung und Verzehr kulinarischer Köstlichkeiten. Zusätzlich am Flur angrenzend, finden Sie das praktische Gäste-WC mit Tageslicht.

Wenn wir dem Flur entlang durch das Wohnzimmer folgen, betreten wir die überdachte Terrasse mit direktem Blick auf den Garten. Besonderes Highlight des Wohnzimmers ist der Parkettboden sowie die breite Fensterfront.

Der nach Südosten ausgerichtete Garten verfügt über einen separaten Zugang, sodass Gartenabfälle nicht durch das Haus getragen werden müssen.

Über die Echtholzterasse, die sich durch jedes Stockwerk zieht, gelangen wir ins erste Obergeschoss. In diesem finden wir die drei großzügigen Schlafzimmer, aufgeteilt in Elternzimmer und zwei Kinderzimmer. Zusätzlich verfügt dieses Stockwerk über ein Tageslichtbad sowie eine weitere Abstellfläche.

Folgen wir der Treppe weiter nach oben, gelangen wir in das teilweise ausgebaute Dachgeschoss mit drei weiteren Räumen. Hier besonders hervorzuheben ist das großzügige Gästezimmer mit Dachflächenfenstern. Der weitere, etwas kleinere Raum kann als Home Office genutzt werden. Ein großer Abstellraum befindet sich ebenfalls auf dieser Etage.

Das vollunterkellerte Gebäude bietet im Kellergeschoss außerdem noch eine Waschküche sowie einen separaten Heizungsraum und einen Hobbyraum mit zusätzlichem Zugang zum Garten. Im Hobbyraum könnte beispielsweise eine großzügige Werkstatt errichtet werden.

Eine Garage darf selbstverständlich nicht fehlen. Im fußläufig erreichbaren Garagenhof trotz unser Auto allen Wetterbedingungen in der eigenen Garage.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- 2015: Gaszentralheizung
- 2010: Einbauküche
- 2007: Dachflächenfenster
- ca.1988: Kunststoffisofenster
- 1986: Dachgeschoss ausgebaut
- 1986: Bad im OG

Highlight: Highlight ist im Garten die ca. 65 Jahre gewachsene Magnolie.



Fazit: Sie erwerben ein helles Reihenmittelhaus mit Potential zur Selbstverwirklichung im ruhigen Wendelstein, Kleinschwarzenlohe.

Lage

In Kleinschwarzenlohe befinden wir uns in einer äußerst attraktiven Gegend der Gemeinde Wendelstein im Landkreis Roth. Kleinschwarzenlohe bietet eine Mischung aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur, was es zu einem begehrten Wohnort macht.

Die Gemeinde Wendelstein profitiert von ihrer Nähe zur Metropolregion Nürnberg, was bedeutet, dass Pendler eine gute Anbindung an Arbeitsplätze in der Stadt haben, während sie dennoch die ruhige Atmosphäre und die Natur in Wendelstein genießen können.

Die Infrastruktur von Kleinschwarzenlohe ist gut entwickelt mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen in der Nähe. Dies macht die Gemeinde besonders attraktiv für Familien und junge Paare, die ein ruhiges Leben in der Nähe der Stadt suchen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Wendelstein eine ideale Wohnlage für diejenigen ist, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer modernen Infrastruktur verzichten zu müssen.

Sonstige Angaben

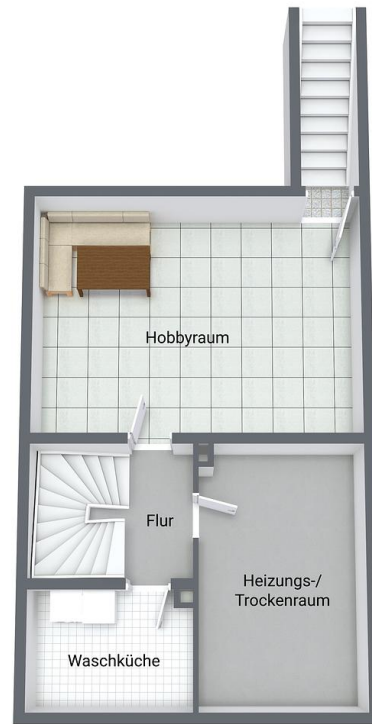
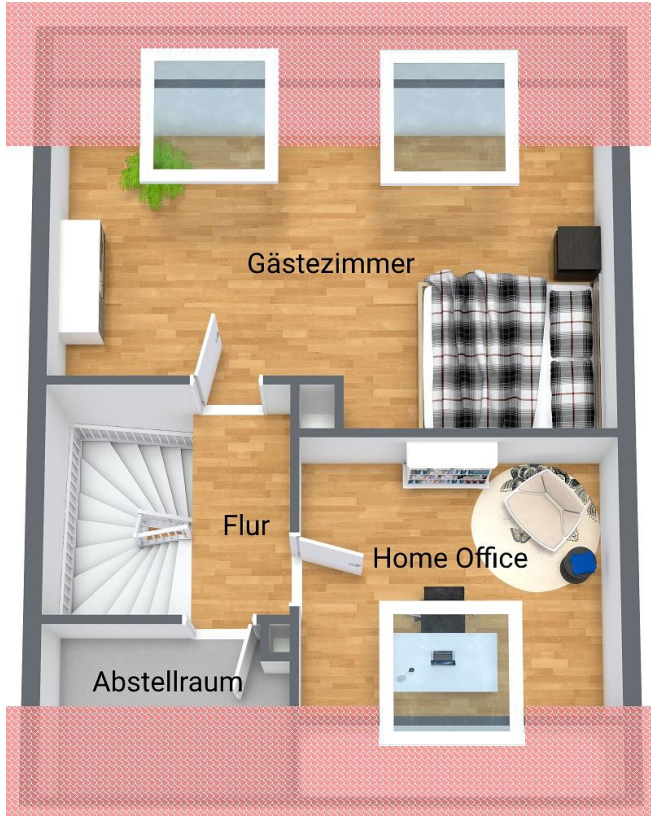
Grundabgaben: 217,59 EUR p.a.
(54,39 EUR quartalsweise abgerechnet)

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

















IMMOBILIEN

DIE MAKLER
AN IHRER SEITE

Kube

Sie möchten den Wert Ihrer
eigenen Immobilie wissen?

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie
Werteinschätzung, damit Sie Ihr Objekt
privat zum Höchstpreis verkaufen können.
Unser Ratgeber macht Sie zum Profi!

Immobilienbewertungen und Ratgeber
finden Sie unter www.immokube.de

