



## 90530 Wendelstein

# 1-2-Familienhaus mit Gewerbe in Wendelstein



**445.000 €**

Kaufpreis

**152 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**343 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	152 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	86 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	343 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	26.04.2024
Nichtraucher	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	445.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.01.2023
gültig bis	30.01.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	197,00
Primär-Energieträger	Gas



## Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Befeuernng

Gas	✓
-----	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Balkon/Terrasse

EG Gewerbe mit ca. 86m<sup>2</sup> (kann zu Wohnraum umgenutzt werden)

OG + DG ca. 152m<sup>2</sup>

2 separate Einheiten möglich

Fassade gedämmt (Vollwärmeschutz + Anstrich von 2006)

Kippsicherungen - teilw. FI-Schalter

Kunststofffenster (ca. 90er Jahre)

3 Bäder mit Fenster und Dusche/Wanne (ca. 2000)

teilunterkellert

Balkon und Terrasse

Gastherme von 1999

Elektroinstallation neu 2000



## Beschreibung

Das ca. 1960 erbaute Ein-/Zweifamilienhaus liegt auf einem ca. 343m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen mit insgesamt ca. 240m<sup>2</sup> Wohn-/Gewerbefläche. Aktuell wird das Erdgeschoss als Gewerbeeinheit mit 4 Zimmern, einem Bad und einer Küche genutzt. Die Genehmigung zur wohnwirtschaftlichen Verwendung kann bei der Gemeinde Wendelstein beantragt werden und wurde telefonisch positiv in Aussicht gestellt.

Im 1. Obergeschoss haben Sie zwei Schlaf- bzw. Kinderzimmer und ein großes Wohnzimmer mit Küche sowie das Tageslichtbad mit Dusche und Wanne. Der große angebaute Balkon (derzeit sanierungsbedürftig) bietet freien Blick auf die Schwarzach.

Nach einer weiteren Treppe finden Sie ein lichtdurchflutetes Dachstudio mit offenen Holzbalken, sowie eine gemütliche Küche und ein großzügiges Badezimmer.

Zur Schwarzach gelegen befindet sich außerdem eine schöne Terrasse mit eingewachsenem blickdichten Garten.

Sie möchten wohnen und arbeiten unter einem Dach und wünschen sich viel Raum zur Entfaltung? Dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie - vereinbaren Sie doch gleich einen Besichtigungstermin!

## Lage

Das Haus liegt gleich am Ortseingang des schönen Wendelsteiner Altorts, direkt an der Schwarzach und gegenüber des Badhausplatzes.

Man gelangt von hier aus fußläufig in Minuten zu Bäcker- und Konditoreien, Ärzten, Apotheken, Restaurants oder direkt ins Naherholungsgebiet, wie zum Beispiel den Alten Kanal und mit dem Fahrrad ist man direkt an einem der Hauptknotenpunkte des bayrischen, sehr gut ausgebauten Radwegenetzes.

Die A73 ist mit dem Auto schnell erreicht, Bushaltestellen nach Roth, Schwabach, Nürnberg sind gleich um die Ecke, für die sportlichen Pendler auch der Radweg nach Nürnberg. Wendelstein bietet Sportvereine, Kulturprogramme, Familienaktivitäten, Grundschulen, eine Mittelschule, ein Gymnasium sowie eine Waldorfschule.

Mit seinen etwa sechzehntausend Einwohnern ist Wendelstein ein sehr begehrter Wohnort für Berufstätige aus Nürnberg, denn man wohnt mitten in der Natur und gleichzeitig so zentral, dass man in kürzester Zeit überall hin kommt.





























# 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.



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich