



90530 Wendelstein , Mittelfr

Saniertes Reihenhaus direkt in Wendelstein

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Renoviertes Reihenhaus direkt in Wendelstein



486.000 €

Kaufpreis

130 m²

Wohnfläche

191 m²

Grundstücksfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Ottmann Immobilien GbR

Norbert & Sebastian Ottmann

Tel.: 09187 / 90 29 59

info@ottmann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m ²
Nutzfläche	50 m ²
Gesamtfläche	191 m ²
Grundstücksfläche	191 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab 15.11.2025

Zustand

Baujahr 1966
Zustand teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	486.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	1,8 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	27.01.2022
gültig bis	26.01.2032
Baujahr (Haus)	1966
Energieverbrauchskennwert	49,4
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Modernes Wohnen in gefragter Lage - Ihr neues Zuhause direkt in Wendelstein.

Dieses renovierte Reihenhaus präsentiert sich in einem zeitgemäßem Design und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus Komfort, Funktionalität und bester Lage.

Auf drei Ebenen bietet das Haus großzügige Wohnfläche, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung.

Ideal für Familien oder Paare mit Anspruch an modernes Wohnen.

Offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten.

Stilvolle Einbauküche mit modernen Elektrogeräten.

Hochwertige Bodenbeläge und ein elegantes Badezimmer mit Walk-In Dusche und Wanne.

Flexible Raumaufteilung im Obergeschoss.

Komplett ausgebautes, großzügiges Studio - ideal als Elternbereich, Atelier, Hobbyraum oder Homeoffice mit besonderem Wohlfühlfaktor.

Der Raum im Studio könnte bei Bedarf auch in zwei Räume aufgeteilt werden.

Voll unterkellert mit viel Stauraum und Platz für Ihre Hobbys.

Zwei vollwertige KFZ-Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

Das Haus befindet sich in einer gefragten Wohngegend - ruhig und familienfreundlich, gleichzeitig mit optimaler Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und den öffentlichen Verkehrsmittel. Grünflächen und Freizeitangebote in direkter Nähe runden die hohe Lebensqualität ab.

Einziehen und wohlfühlen - dieses modernisierte Reihenhaus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus hochwertigem Wohnkomfort und attraktiver Lage. Eine seltene Gelegenheit für alle, die ein stilvolles Zuhause ohne Renovierungsaufwand suchen.

Bei Interesse Ihrerseits, stehen wir Ihnen gerne zu einem persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.

Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.

Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie natürlich auch.

Lage

Direkt in Wendelstein gelegen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Sonstige Angaben

Alle Angaben in unserem Exposé basieren auf von Dritten (Verkäufer) erteilten Angaben. Auch wenn sie sorgfältig zusammengestellt wurden, kann unsererseits keine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit gegeben werden. Auch bei eigenen Fehlern, ausgenommen vorsätzlichen oder grob



fahrlässigen Verhaltens, sind Schadensersatzansprüche uns gegenüber ausgeschlossen.
Änderungen, Zwischenvermittlung, Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
Maßgeblich sind letztendlich der Mietvertrag bzw. Kaufvertrag und die darin geschlossenen Vereinbarungen. Grundrisse und Maßangaben sowie Fotos dienen der Veranschaulichung, auch für deren Richtigkeit müssen wir jegliche Haftung ausschließen. Einrichtungsgegenstände sind als Gestaltungsideen zu sehen und nicht Teil des Kaufangebots, sofern nicht explizit als kaufgegenständlich benannt.
Grundrisse sind nicht immer maßstabsgetreu.



Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Renoviertes Reihenhaus direkt in Wendelstein



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de













































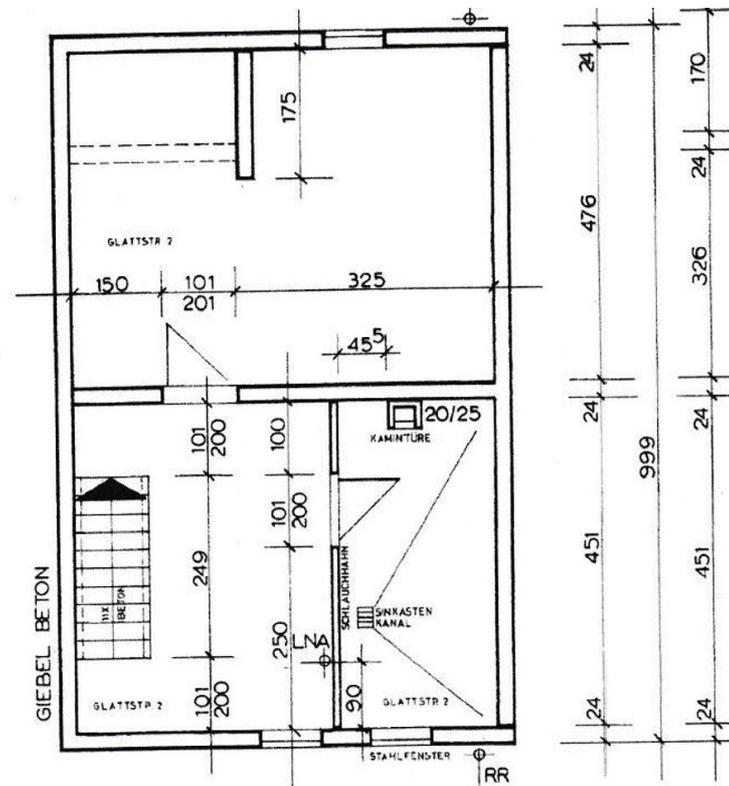


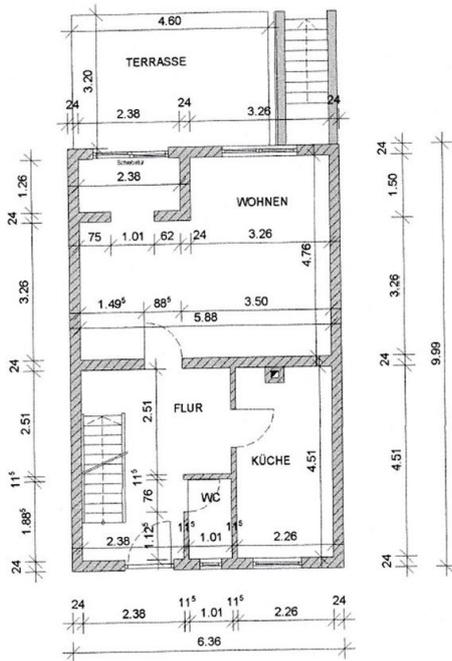




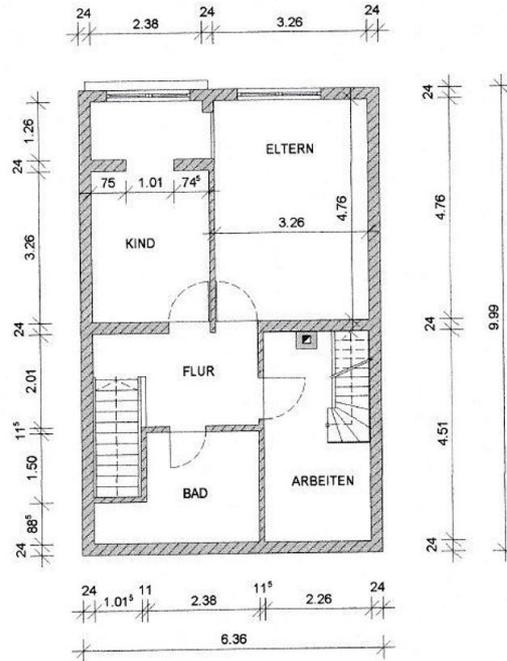




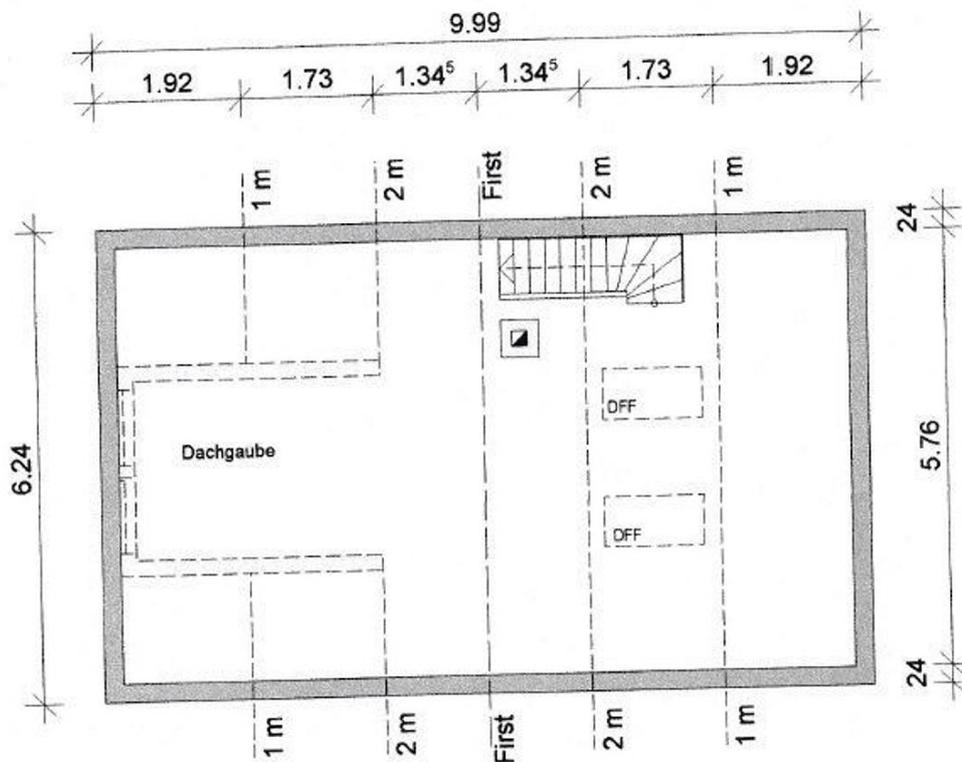




ERDGESCHOSS
M 1:100



OBERGESCHOSS
M 1:100





Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufunterstützung

Wir sind für Sie da – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

