



90530 Wendelstein

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten, Balkon und Sauna in ruhiger Wohnlage von Wendelstein

OERTER
IMMOBILIEN



379.000 €

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	379.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

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



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

- Das Einfamilienhaus wurde 1979 erbaut und verfügt über ca. 127 m² Wohnfläche auf einem ca. 738 m² großen Grundstück
- Im Erdgeschoss befinden sich die Einbauküche, das Wohnzimmer, ein Gäste-WC sowie der Zugang zur überdachten Terrasse mit Markise
- Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein Balkon zur Verfügung
- Das Elternschlafzimmer verfügt über einen zusätzlichen angrenzenden Raum, der sich ideal als Ankleide oder Stauraum eignet
- Der voll unterkellerte Bereich bietet mehrere Keller- und Abstellräume sowie eine eigene Sauna
- Der große Garten erstreckt sich rund um das Haus und wird durch einen Schuppen sowie ein Gewächshaus ergänzt
- Eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten
- Beheizt wird das Haus über eine Ölheizung mit Heizkessel aus dem Jahr 1998. Das Badezimmer und die Haustür wurden 1995 erneuert, die Rollläden 2005 und das Garagendach 2021 instandgesetzt
- Die Immobilie liegt ruhig in Wendelstein und eignet sich besonders für Paare oder Familien mit Wunsch nach viel Platz und eigenem Garten



Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 befindet sich in ruhiger Wohnlage von Wendelstein und bietet mit ca. 127 m² Wohnfläche sowie einem ca. 377 m² großen Grundstück ideale Voraussetzungen für Paare und Familien, die sich ein langfristiges Zuhause in ruhiger Lage von Wendelstein wünschen.

Im Erdgeschoss bildet das helle Wohnzimmer den Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse mit Markise und weiter in den umlaufenden Garten, der sich rund um das Haus erstreckt. Die große Einbauküche sowie ein separates Gäste-WC und Diele ergänzen diese Ebene sinnvoll.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. An das Elternschlafzimmer schließt sich zusätzlich ein kleiner Raum an, der sich hervorragend als Ankleide oder Stauraum eignet. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Eines der Zimmer verfügt zudem über einen eigenen geräumigen Balkon.

Der vollständig unterkellerte Bereich bietet viel zusätzlichen Stauraum und Platz. Eine eigene Sauna sorgt hier für ein besonderes Extra.

Auch der Außenbereich bietet viel Raum für unterschiedliche Bedürfnisse. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein und wird durch einen Schuppen sowie ein Gewächshaus ergänzt. Eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz stehen ebenfalls zur Verfügung.

Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Maßnahmen vorgenommen. Unter anderem wurden Badezimmer, Haustür und ausgewählte Bodenbeläge 1995 erneuert, der Heizkessel stammt aus dem Jahr 1998, die Rollläden wurden 2005 erneuert und das Garagendach 2021 instandgesetzt. Für ein modernes Wohnen empfehlen sich Renovierungsarbeiten.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, großzügigem Grundstück und vielseitiger Raumaufteilung macht das Haus zu einem attraktiven Zuhause für Paare oder Familien, die in Wendelstein viel Platz und einen eigenen Garten schätzen.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Wendelsteiner Ortsteil Großschwarzenlohe. Die kleine Anliegerstraße liegt in einem angenehm ruhigen Wohngebiet abseits größerer Durchgangsstraßen und bietet damit ein entspanntes Wohnumfeld.

Gleichzeitig sind die Wege im Alltag angenehm kurz. Eine Bäckerei, ein Supermarkt, ärztliche Versorgung und eine Apotheke befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Grundschule Schwarzenlohe sowie ein Kindergarten sind nur wenige Minuten entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs stehen im nahegelegenen Wendelstein zur Verfügung.

Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in kurzer Entfernung und bietet eine Anbindung in Richtung Wendelstein sowie Nürnberg-Langwasser. Über die nahegelegenen Autobahnen A6 und A73 besteht zudem eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Nürnberg und in die umliegende Metropolregion.

Damit verbindet die Lage ein ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einkauf, Bildung und Verkehrsanbindungen.



Sonstige Angaben

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an info@oerter-immobilien.de

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de





























