



## 90530 Wendelstein

# Großzügiges und ruhiges Wohnen am Stadtrand!



**470.000 €**

Kaufpreis

**158 m²**

Wohnfläche

**363 m²**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH**

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Wohnfläche        | 158 m² |
| Grundstücksfläche | 363 m² |
| Zimmer            | 5      |
| separate WCs      | 1      |
| Terrassen         | 1      |
| Stellplätze       | 1      |

### Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | sofort     |
| Ab-Datum     | 25.08.2025 |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 470.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 15.07.2025  |
| gültig bis           | 14.07.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1975        |
| Endenergiebedarf     | 164,10      |
| Primär-Energieträger | Gas         |
| Wertklasse           | F           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |



## Zustand

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Baujahr                   | 1975             |
| letzte Modernisierung     | 2012             |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| Verkaufstatus             | offen            |
| Zustand                   | renovierungsbe   |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kamin                  | ✓        |
| Gartennutzung          | ✓        |
| Abstellraum            | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Fenster | ✓ |
|---------|---|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- nachträgliche Wohnraumerweiterung im EG durch Anbau 1995
- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse

Dieses Reihenendhaus in Großschwarzenlohe bietet eine hervorragende Kombination aus klassischen und modernen Elementen. Der großzügige Wohn-Essbereich, die große Diele, die gemütlichen Zimmer im Obergeschoss sowie das ausgebaute Dachstudio bieten eine ideale Basis für Familien, Paare oder auch Singles, die ein großzügiges Zuhause suchen. Die zentrale Lage, die gute Anbindung und die zahlreichen Modernisierungen machen das Objekt zu einer empfehlenswerten Wahl für Käufer, die ein gemütliches und zugleich funktionales Zuhause in einer ruhigen, aber gut erschlossenen Umgebung suchen.

Highlights auf einen Blick:

- Baujahr 1975, Erweiterung durch Anbau 1995
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit Kachelofen
- Große Diele, vielseitig nutzbar als Büro oder Essbereich
- Küche mit Einbauküche
- 3 Zimmer im Obergeschoss



- Tageslichtbad im Obergeschoss
- Ausgebautes Dachstudio im DG
- Voll unterkellert
- Fassade und Fenster erneuert (1995 bzw. 2012)
- Gaszentralheizung (2012)
- Zufahrt bis zum Haus und Parkmöglichkeiten vor dem Haus
- Separate Einzelgarage im Garagenhof



## Beschreibung

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 1975 wurde 1995 durch einen großzügigen Anbau erweitert und bietet auf ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine ideale Kombination aus klassischem Charme und modernen Elementen. Die Immobilie besticht durch ihren großzügigen Grundriss und eine durchdachte Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

### Erdgeschoss:

Durch den zusätzlichen Anbau ist der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss das Herzstück des Hauses. Durch die offene Gestaltung entsteht eine helle, einladende Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Der große Kachelofen, der im Wohnbereich integriert ist, sorgt für eine wohlige Wärme und schafft ein behagliches Ambiente. Der Kachelofen ist ein echtes Highlight und verleiht dem Raum eine besonders gemütliche Note.

Ein weiteres bemerkenswertes Merkmal des Erdgeschosses ist die große Diele, die nicht nur als Eingangsbereich dient, sondern auch vielseitig genutzt werden kann. Sie bietet ausreichend Platz für einen Essbereich oder könnte auch als Büro eingerichtet werden. Die Diele öffnet den Raum zu weiteren Bereichen des Hauses und schafft eine harmonische Verbindung zwischen den einzelnen Etagen.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten. Sie ist funktional geschnitten und ermöglicht eine angenehme Arbeitshöhe sowie reichlich Stauraum für Küchenutensilien.

### Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, die vielfältig genutzt werden können. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer – der Raum bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten, um den individuellen Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden. Das Tageslichtbad im Obergeschoss überzeugt durch seine Größe.

### Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss wurde bereits ausgebaut und bietet einen großzügigen Raum, der als Dachstudio genutzt werden kann. Durch die Dachschrägen entsteht ein gemütliches, individuelles Raumgefühl. Der Raum eignet sich hervorragend als zusätzliches Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum.

### Keller:

Das Haus ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und viel Platz für Abstellmöglichkeiten bietet. Der Keller ist gut nutzbar und kann nach Bedarf individuell gestaltet werden.

## Lage

### Geografische Lage und Umgebung:

Die Immobilie liegt am westlichen Rand von Großschwarzenlohe, einem idyllischen Ort mit einer charmanten, dörflichen Struktur. Großschwarzenlohe ist von zahlreichen Grünflächen, Feldern und Wäldern umgeben, was die Gegend besonders für Naturfreunde und Menschen, die Ruhe und Erholung suchen, attraktiv macht. Die direkte Umgebung zeichnet sich durch Einfamilienhäuser aus.

### Verkehrsanbindung:

Die verkehrstechnische Anbindung ist äußerst praktisch. Das Ortszentrum von Großschwarzenlohe ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt und bietet grundlegende Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nahegelegene B2 sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit des Oberzentrums Nürnberg, das nur etwa 20 km entfernt ist und sich in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichen lässt. Nürnberg als pulsierende Großstadt bietet eine umfassende Infrastruktur, darunter internationale Flughäfen, Bahnhöfe sowie vielfältige Freizeit- und Kulturangebote.



Für Pendler ist die Lage ebenfalls ideal. Die A6 (Anschlussstelle Roth/Schwarzenbach) ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den Autobahnen A9 und A3, die wichtige Verbindungen in Richtung Süden und Westen bieten.

#### Bildungseinrichtungen und Infrastruktur:

In der Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten und Schulen, die die gesamte Bildungswegspanne abdecken. Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung an die Grundschule in Röttenbach und die weiterführenden Schulen in Allersberg sowie die Stadt Nürnberg, die zahlreiche Möglichkeiten für die schulische und akademische Bildung bietet. Für die berufliche Weiterbildung und Fachhochschulen bietet Nürnberg zudem eine exzellente Auswahl.

#### Freizeitmöglichkeiten:

Großschwarzenlohe und die nähere Umgebung bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die sowohl Natur- als auch Sportbegeisterte ansprechen. Die Region ist bekannt für ihre Wander- und Radwege, die besonders in den Sommermonaten ein beliebtes Ziel für Ausflüge darstellen. Direkt in der Umgebung gibt es diverse Sportvereine, die Aktivitäten wie Fußball, Tennis oder Tischtennis anbieten. Im Winter locken zudem die nahegelegenen Fränkischen Alb und das Altmühltal mit Möglichkeiten zum Wandern und Skifahren.

Die Großstadt Nürnberg ist nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet eine breite Palette an Freizeitaktivitäten. Ob Theater, Kinos, Museen, Shopping oder kulinarische Erlebnisse – hier bleibt keine Freizeitwunsch unerfüllt.

#### Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung:

Für den täglichen Bedarf sind in Großschwarzenlohe einige kleine Geschäfte sowie ein Supermarkt vorhanden. Größere Einkaufszentren und -möglichkeiten befinden sich in den benachbarten Städten Schwabach und Roth, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gut gesichert, mit Hausärzten, Apotheken und spezialisierten Praxen in der Umgebung. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Schwabach und ist nur wenige Kilometer entfernt.

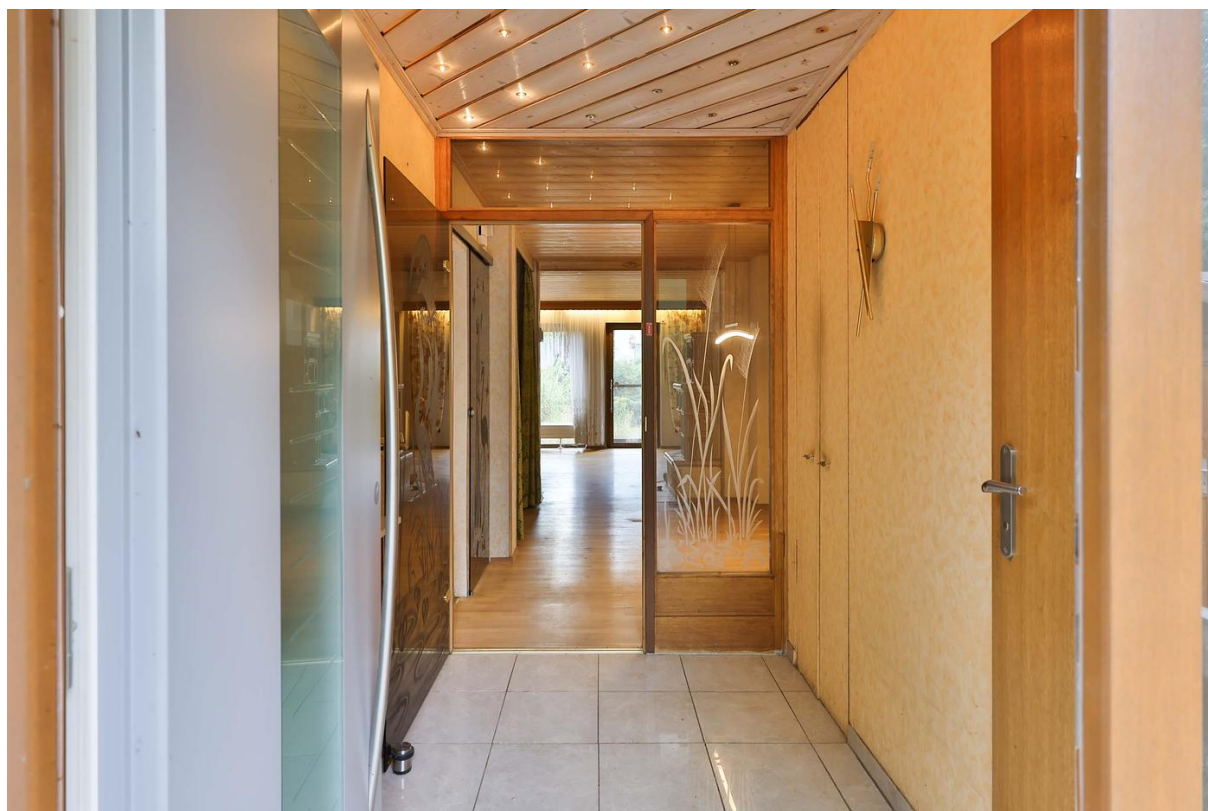
#### Zusammenfassung:

Die Lage von Sorger Weg 19b bietet eine ideale Kombination aus ländlichem Charme und guter Erreichbarkeit städtischer Infrastrukturen. Die ruhige Umgebung, die Nähe zur Natur und die gleichzeitig kurze Distanz zu Nürnberg machen diese Immobilie besonders attraktiv für Menschen, die ein hohes Maß an Lebensqualität suchen. Besonders für Familien, Pendler und Naturliebhaber bietet der Standort viele Vorteile und Möglichkeiten zur Entfaltung.







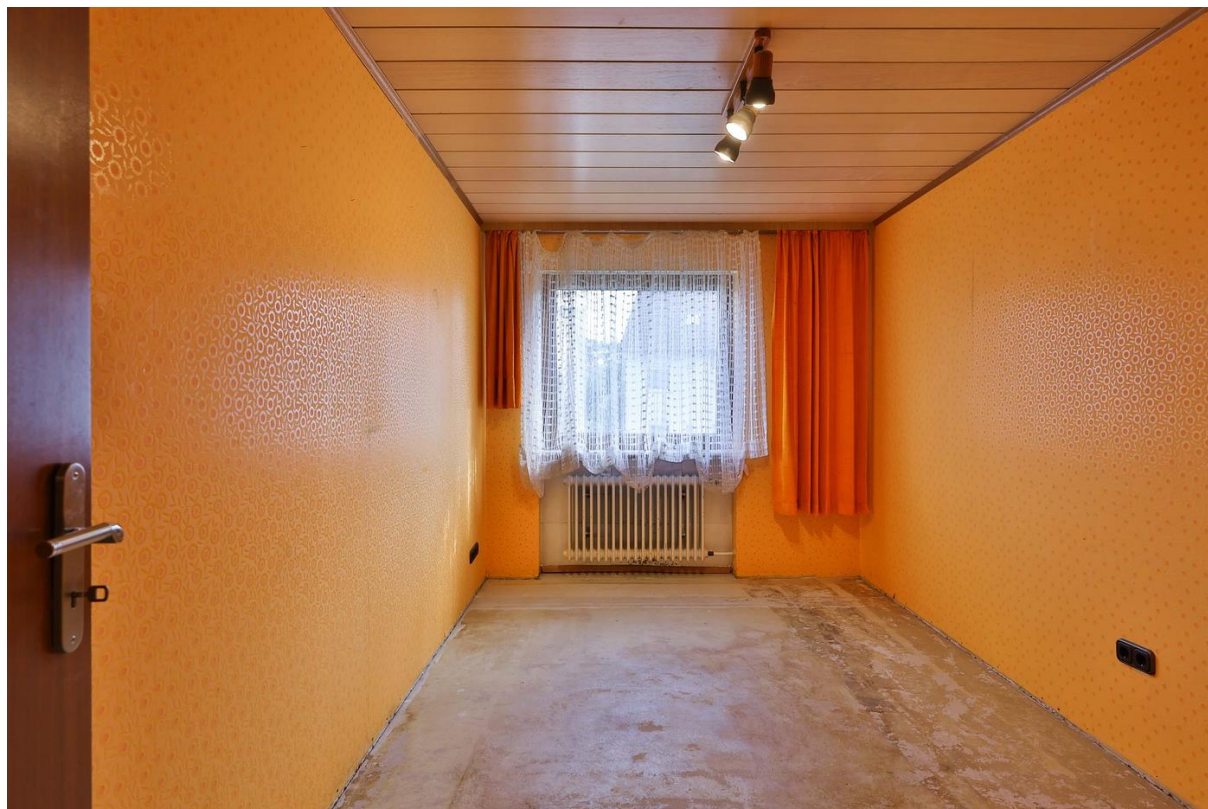










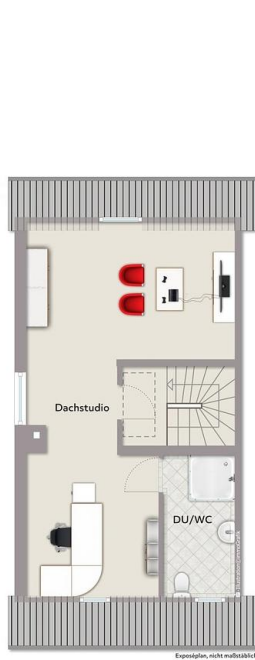














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.