90530 Wendelstein

IMMO KUBE! Großzügige 4 Zi.-ETW mit überdachter Terrasse im Herzen von Wendelstein

379.000 €
Kaufpreis

134,1 m²
Wohnfläche

4
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH
Andrea Reichl
Tel.: 091114887217
info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	134,1 m²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	49,28 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	379.000 €
Heizkosten	96,81 €
Hausgeld	235,15 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.07.2025
gültig bis	01.07.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1984
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	81.6

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich

Zustand

Baujahr	1984
letzte Modernisierung	2020
Zustand	modernisiert

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Holzkaminofen im Wohnbereich
Tageslichtbad mit Wanne
Schlafzimmer mit eigenem Tageslichtbad mit Dusche
Infrarotkabine
große überdachte Terrasse
eigener Gartenbereich mit Pavillon zur Nutzung für nur 200 € pro Jahr
3-fach verglaste Isolierfenster mit Rollläden
Fliegengitter an allen Fenstern und Terrassentür
Gaszentralheizung
3 abschließbare Abstellräume
Stellplatz direkt vor der Haustür (im Kaufpreis enthalten)

Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Expose. Fordern Sie das Expose an!

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

Ankommen, durchatmen und zuhause sein, diese großzügige 4 Zimmerwohnung vereint Wohnkomfort, Behaglichkeit und naturnahes Wohnen auf besondere Weise. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur vier Wohneinheiten aus dem Baujahr 1984, mitten im Herzen von Wendelstein und dennoch wunderbar ruhig direkt an der Schwarzach gelegen.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine angenehme, gepflegte Atmosphäre. Über das stilvolle Treppenhaus mit eleganter Natursteintreppe gelangen Sie in die Wohnung, wo Sie ein großzügiger Flur willkommen heißt, hell, offen und einladend.

Hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Lieblingsplatz: Das große Schlafzimmer mit eigenem Bad und begehbarem Kleiderschrank schafft einen privaten Rückzugsort mit Wohlfühlcharakter. Zwei weitere helle Zimmer bieten viel Raum für Kinder, Gäste oder ein gemütliches Homeoffice. Ein zweites Badezimmer mit Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die großzügige Küche lädt dazu ein, gemeinsam zu kochen, zu lachen und den Tag miteinander ausklingen zu lassen. Dank des großzügigen Schnitts lässt sich hier problemlos eine Kochinsel integrieren, der perfekte Mittelpunkt für gesellige Abende und kulinarische Genussmomente.

Das Herzstück dieser Wohnung ist zweifellos das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer. Offen gestaltet mit einem gemütlichem Holzkamin, entsteht hier eine besondere Wohnatmosphäre voller Wärme und Geborgenheit. Ob entspannte Familienabende vor dem Kamin oder fröhliche Stunden mit Freunden, dieser Raum wird schnell zum Mittelpunkt Ihres neuen Zuhauses.

Ein echtes Highlight ist die große überdachte Terrasse. Sie erweitert den Wohnraum nach draußen und wird schnell zum Lieblingsort für die ganze Familie: Frühstück in der Morgensonne, entspannte Wellnessmomente nach Feierabend, Kinderlachen beim Spielen oder lange Sommerabende mit Freunden, hier genießen Sie Lebensqualität zu jeder Jahreszeit.

Für zusätzliche Entspannung sorgt die vorhandene Infrarotkabine, Ihre persönliche kleine Wellnessoase zuhause.

Dank der großzügigen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung nicht nur ideal für Familien, sondern auch hervorragend als 4-Zimmer-WG. Die großen, hellen Räume, zwei Badezimmer sowie die weitläufigen Gemeinschaftsflächen schaffen beste Voraussetzungen für modernes und komfortables Zusammenleben.

Besonders beeindruckend ist der unverbaubare Blick ins idyllische Schwarzachtal. Dazu gehört ein Gartenanteil mit Pavillon, den Sie für nur 200 € jährlich nutzen können, ein wunderbarer Ort zum Entspannen, Feiern oder einfach zum Genießen der Natur.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Außenstellplatz (im Kaufpreis enthalten) sowie drei abschließbare Abstellräume mit viel praktischem Stauraum.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause, sie ist ein Ort zum Wohlfühlen, Leben und Glücklichsein. Ideal für Familien und Menschen, die großzügiges Wohnen, Naturverbundenheit und eine warme, behagliche Atmosphäre schätzen.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- 2020: Gaszentralheizung
- 2019: 3-fach verglaste Isolierfenster
- 2016: hochwertiger Korkparkettboden
- 2013: Badezimmer mit Badewanne

Highlight:
Die großzügige, überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum auf besondere Weise und wird schnell zum zusätzlichen Lieblingsplatz der Wohnung, ideal zum Entspannen, Spielen, gemeinsamen Essen oder für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Fazit:
Ein charmantes Zuhause für Familien und alle, die großzügiges Wohnen mit Wohlfühlatmosphäre verbinden möchten. Zentral und dennoch ruhig gelegen, vereint diese besondere Wohnung modernes Wohnen mit einem Hauch von Geborgenheit, ein Ort zum Ankommen, Leben und Genießen.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Herzen von Wendelstein, zentral gelegen, hervorragend angebunden und dennoch angenehm naturnah direkt an der Schwarzach. Hier verbinden sich hohe Wohnqualität, kurze Wege und eine ausgezeichnete Infrastruktur zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, Berufspendler und alle, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit schätzen.

Die nächste Bushaltestelle ist bequem fußläufig erreichbar. Von dort bestehen gute Verbindungen nach Nürnberg, Roth und Schwabach. Die Fahrzeit beträgt jeweils ca. 25 Minuten und macht den Standort besonders attraktiv für Pendler. Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Die Autobahnen A 6, A 73 sowie das Kreuz Nürnberg-Süd erreichen Sie in nur etwa 5 bis 10 Minuten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte wie Netto Marken-Discount und REWE sowie Bäcker und Metzger sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch Familien profitieren von der hervorragenden Lage: Grund- und weiterführende Schulen befinden sich nur etwa 12 bis 20 Gehminuten entfernt. Eine Waldorfschule sowie Kindergärten erreichen Sie in ca. 6 bis 8 Fahrminuten. Mehrere Spielplätze im Ortsgebiet bieten zusätzlichen Freizeitwert für Kinder.

Für das leibliche Wohl ist ebenfalls bestens gesorgt. Fränkische Restaurants und regionale Gastronomie befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Darüber hinaus bietet Wendelstein eine große Auswahl an internationaler Küche, von italienisch über griechisch bis hin zu asiatisch und türkisch, alles bequem erreichbar.

Die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet: Hausärzte, Kinderärzte und Orthopäden befinden sich in einem Umkreis von ca. 5 bis 15 Gehminuten.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Natur. Das idyllische Schwarzachtal erreichen Sie in wenigen Minuten. Ebenso lädt der nahegelegene Ludwig-Donau-Main-Kanal zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Für Ausflüge und Erholung bietet sich außerdem das Fränkisches Seenland an, das in etwa 20 Autominuten erreichbar ist.

Auch sportlich hat Wendelstein viel zu bieten: Fußballvereine, Tennisanlagen, Fitnessstudios sowie ein Hallenbad sorgen für vielseitige Freizeit- und Sportmöglichkeiten direkt vor Ort.

Sonstige Angaben

Kaufpreis 379.000,00 € inkl. Außenstellplatz

Dazu gehört ein Gartenanteil mit Pavillon, den Sie für nur 200 € jährlich nutzen können.

bei möglicher Neuvermietung zu 1.300 € mtl. (lt. Mietspiegel):
JME: 15.600,00 €
RoE: ca. 24,29-fach
Rendite: ca. 4,11 %

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 235,15 €
(inkl. Rücklagenzuführung u. Heizkosten)
davon umlagefähig: 170,96 €
nicht umlagefähig: 64,18 €
(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 25,00 €)

mtl. Grundsteuer: 21,18 €
(quartalsweise abgerechnet: 63,54 €)

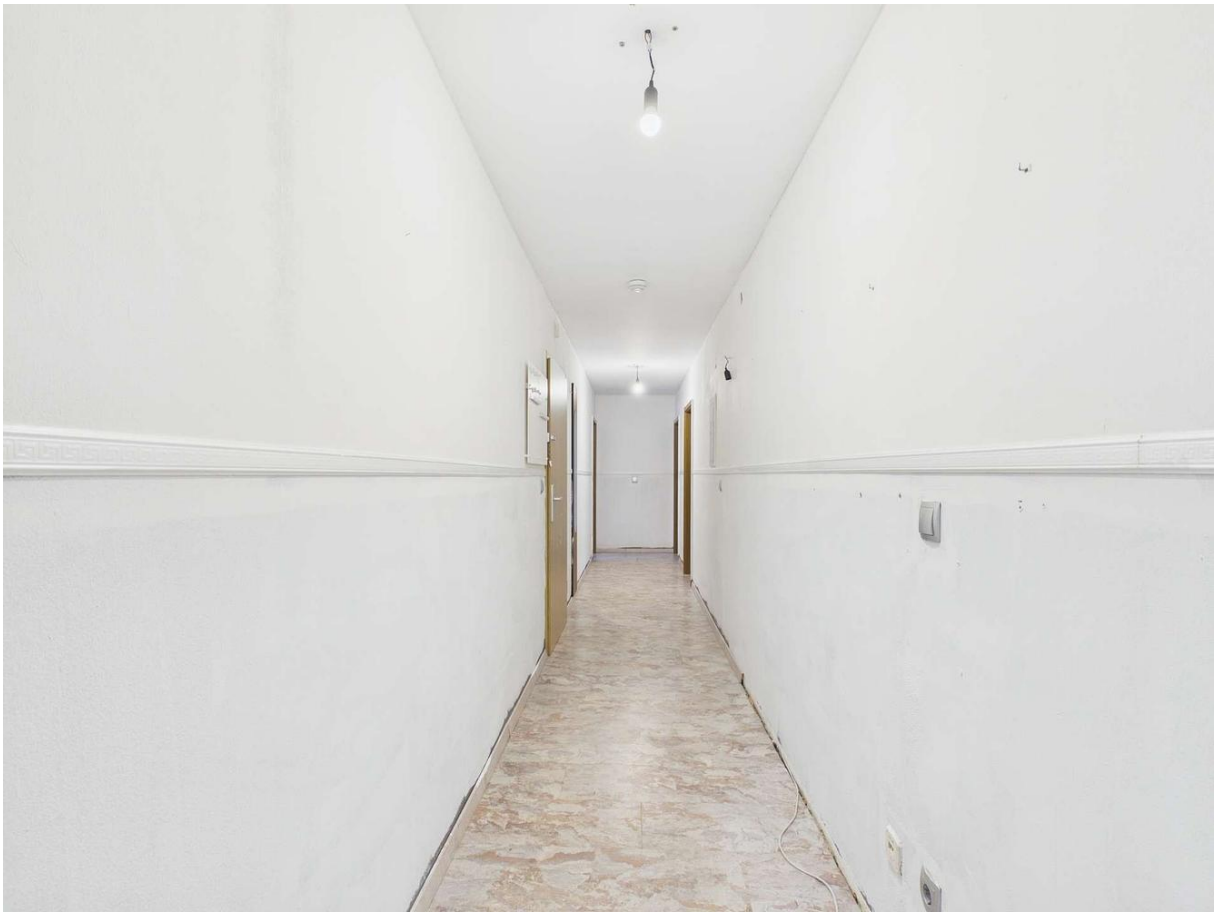
Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

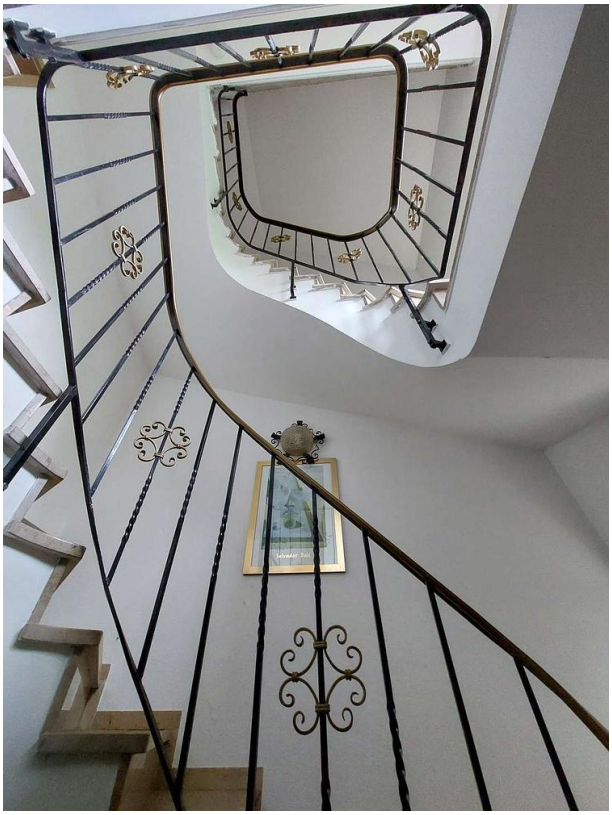
Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Hinweis zu den Fotos:
Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

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).

360° view
Kooperationspartner der
IMMOBILIEN
Kube





Kinderzimmer
Kinderzimmer
Wohnzimmer
Terrasse
Flur
Bad
Flur
Bad
Schlafzimmer
Küche
E
N
S
W