



Ihr Immobilienbüro in der Region

Großzügige und modern geschnittenes Haus

# INHALT

- 03 Lage
- 04 Beschreibung
- 05 Daten im Überblick
- 06 Ausstattung
- 09 Sonstige Angaben
- 10 Grundriss
- 11 Bildergalerie
- 12 Ihr Ansprechpartner





## LAGE

Das Zweifamilienhaus befindet sich in Wendelstein, Ortsteil Sperberslohe, in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern und bietet eine ideale Umgebung für Familien.

## BESCHREIBUNG

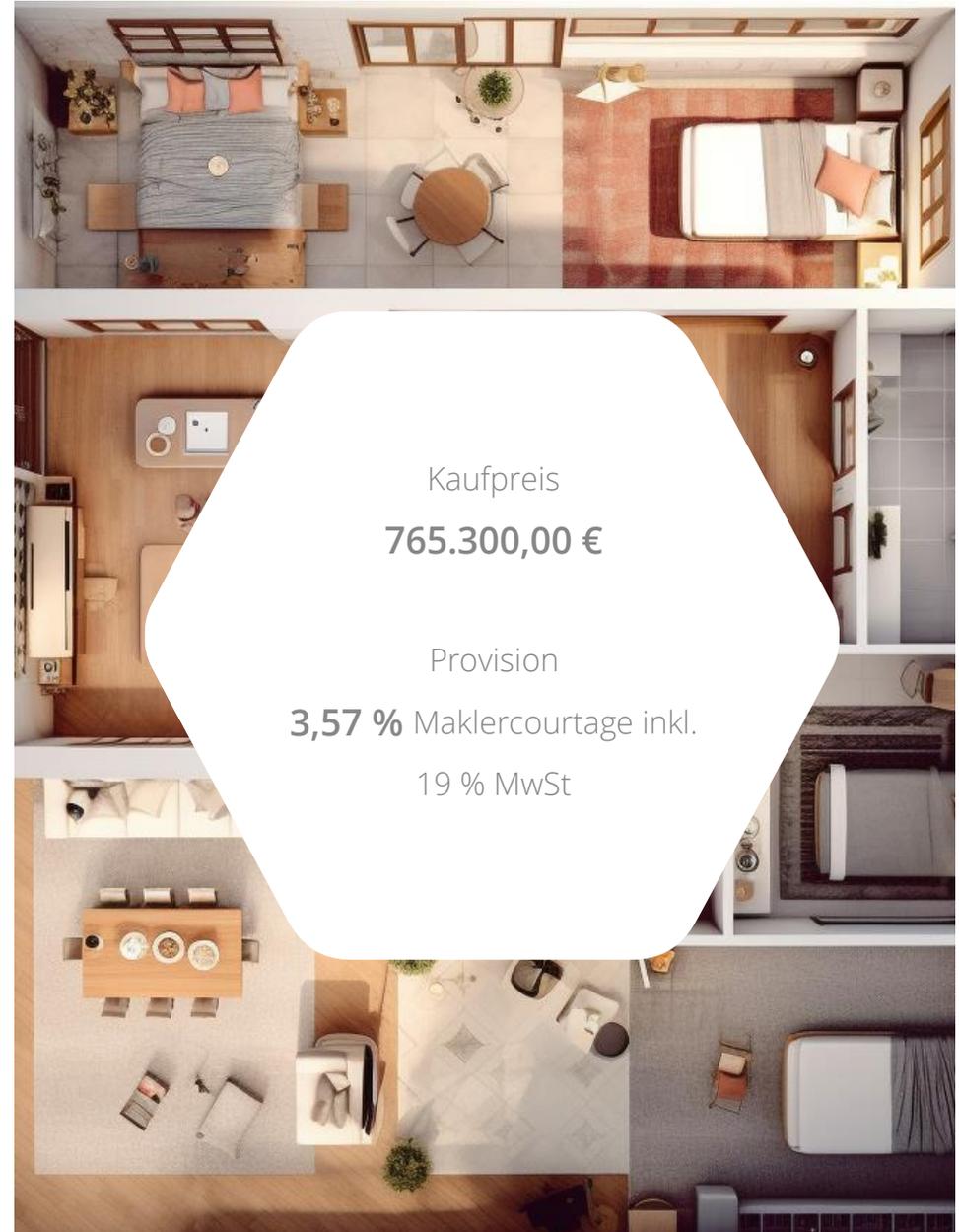
Willkommen in diesem charmanten Zweifamilienhaus, ideal gelegen in einer besonders familienfreundlichen Gegend von Wendelstein. Das Haus besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 235,68 m<sup>2</sup>, verteilt auf 7 Zimmer, und steht auf einem großen Grundstück von ca. 1.154 m<sup>2</sup>.

Das zweigeschossige Gebäude aus dem Jahr 1980 befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfertig. Die Immobilie verfügt über eine Terrasse, einen Garten mit Gartenanteil sowie einen Balkon. Zwei Stellplätze – eine Garage und ein Außen-Stellplatz – stehen zur Verfügung.

Vor dem Haus befindet sich eine Garage mit einem zusätzlichen Stellplatz. An die Garage angeschlossen ist eine kleine Werkstatt. Der gepflegte Garten besticht durch eine Gartenhütte und einen Brunnen für Gießwasser. Die Einliegerwohnung ist aktuell gut an ein ruhiges, nettes älteres Paar vermietet und generiert Mieteinnahmen von 935 € kalt zzgl. Nebenkosten.

# DATEN IM ÜBERBLICK

Status	Verfügbar
Objektnummer	2024-17
Betreuer	Frank Müller
Objektyp	Zweifamilienhaus
Wohnfläche	ca. 235,68 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 68,65 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	ca. 1.154 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	4
Befuerung	Heizöl - Solar
Heizungsart	Ölheizung
Verfügbar ab (Datum)	Sofort
Energieausweis	Bedarfsausweis



# AUSSTATTUNG



## Erdgeschoss:

Die Wohneinheit im Erdgeschoss bietet eine geschlossene Küche, ein Badezimmer, eine Ankleide und ein Schlafzimmer. Das offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fensterelementen sorgt für ein luftiges und lichtdurchflutetes Ambiente.



Ein offener Kamin im Wohnzimmer schafft gemütliche Abende. Auf der großen Terrasse mit fest installierter Feuerstelle können Sie entspannte Stunden im Freien genießen.

### Untergeschoss:

Von der Erdgeschosseinheit gelangt man direkt in die Einliegerwohnung im Untergeschoss, die aus zwei Wohnräumen, einer Küche und einem Badezimmer besteht. Diese Wohnung hat ebenfalls einen direkten Zugang zum Garten.



### Obergeschoss:

Die zweite Wohneinheit im ersten Obergeschoss ist offen und luftig gestaltet und verfügt über einen sonnigen Südbalkon.



# AUSSTATTUNG

- Böden: Fliesenboden, Marmorboden
- Fenster: Holzfenster
- Weitere Räume: Abstellraum, Wasch-Trockenraum
- WG-geeignet
- Bad mit Fenster, Wanne und Dusche, Gäste-WC, Bad/WC getrennt
- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Gebäudetyp: Wohngebäude
- Baujahr laut Energieausweis: 1980
- Wesentliche Energieträger: Öl, Solar
- Gültigkeit: 08.08.2020 bis 30.03.2032
- Effizienzklasse: E
- Endenergiebedarf: 153,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energiebedarf:

↓ Endenergiebedarf  
153 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



↑ Energieeffizienzklasse  
E

CO<sub>2</sub>-Emissionen siehe Energieausweis



# SONSTIGE ANGABEN

Hinweise:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**01** Die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und ins Zentrum von Nürnberg.

**02** Nicht zu vergessen sind die vielen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

**03** Das nahegelegene Naturschutzgebiet bietet zahlreiche Wander- und Radwege, ideal für Ausflüge mit der ganzen Familie.

**04** Auch das Freizeitbad Wendelstein und diverse Sportvereine sorgen für abwechslungsreiche Aktivitäten.

**Kaufpreis**  
**765.300,00 €**

**Courtage**  
**3,57 % inkl.**  
**MwSt.**

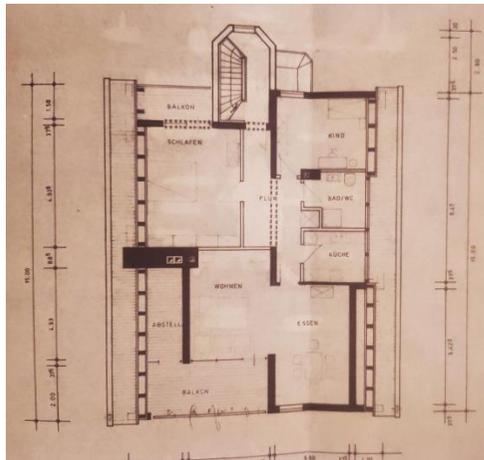


# GRUNDRISS

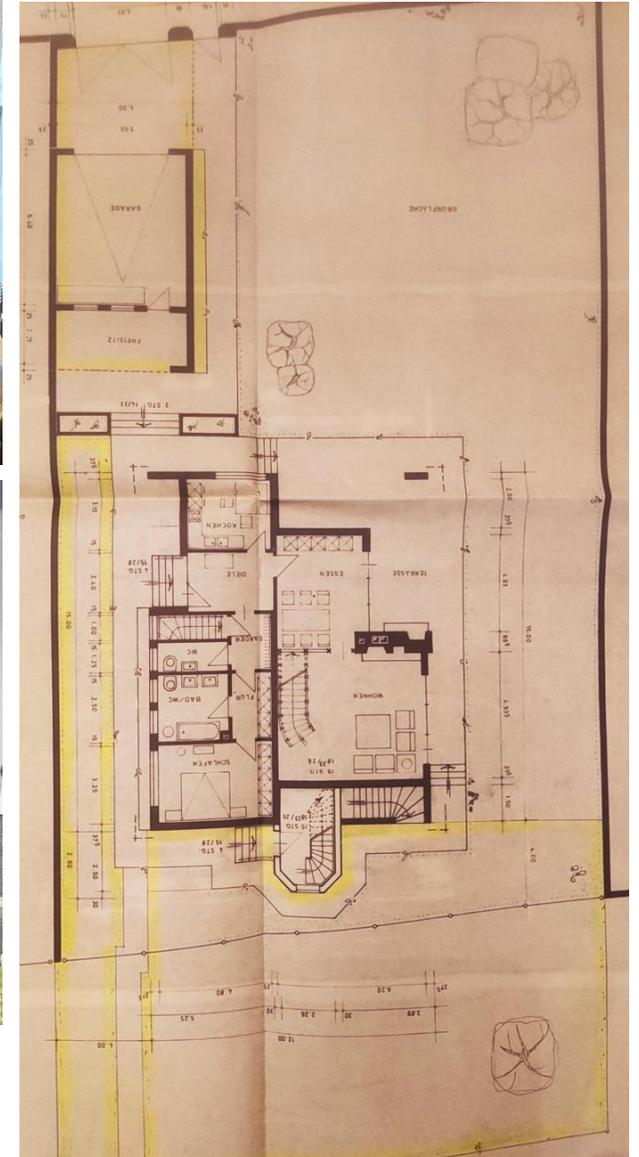


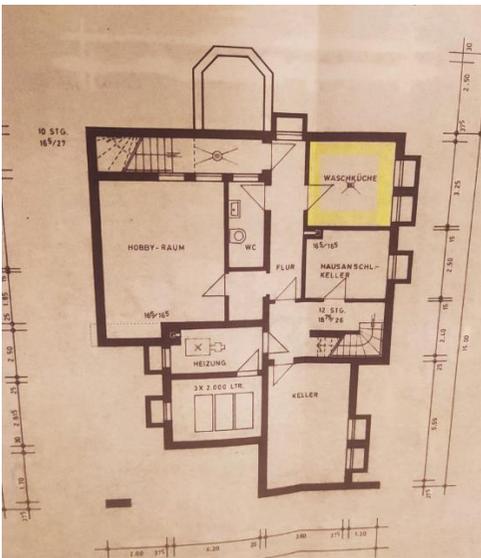
# BILDERGALERIE

## 1. Obergeschoss



EG- / Lageplan







Ihr Immobilienbüro in der Region



### Ihr Ansprechpartner

Herr Frank Müller

Tel. 0173 3846 097

E-Mail: [frank.mueller@zeitwerk.immo](mailto:frank.mueller@zeitwerk.immo)

Königshammerstr. 75

90469 Nürnberg, Deutschland

E-Mail: [info@zeitwerk.immo](mailto:info@zeitwerk.immo)

[www.zeitwerk.immo](http://www.zeitwerk.immo)