

Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang

# Architektonisches Unikat in begehrter Wohnlage – stilvoll leben, jeden Tag genießen

Αριθμός ακινήτου: 26431004

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 649.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 198 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 457 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang

?? ??? ??????

???????? ????????	<b>26431004</b>
???????????	<b>ca. 198 m<sup>2</sup></b>
????? ??????	????????????? ??????
?????????	<b>6</b>
?????????? ???	<b>4</b>
??????????	<b>3</b>
???? ????????????	<b>1971</b>
????? ????????????	<b>2 x ??????</b>

????? ????????	<b>649.000 EUR</b>
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
????? ??????????????	<b>2023</b>
????????? ??????????????	?????????
???????????????????????	<b>ca. 117 m<sup>2</sup></b>
??????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang

?????????? ???? ?

?????????	???????? ???? ?	??????????????	BEDARF
?????????	?????????	?????????	
???? ???? ?	?????????	???? ? ?	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???? ?	22.05.2036	???? ?	
???? ?		???? ?	D
???? ?	???? ?	???? ?	
		???? ? ?	1971
		???? ? ?	
		???? ?	
		???? ?	

Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang

?? ????????



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang

?? ????????



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
schwabach@von-poll.com | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang

?? ????????

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



**Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang**

**???** **?????** **?????????**

Dieses architektonisch besondere Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage von Röthenbach St. Wolfgang, nur wenige Schritte vom beliebten Kanal entfernt. Auf einem ca. 457 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie eine Immobilie mit außergewöhnlichem Charakter, großzügigem Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das im Jahr 1971 errichtete und voll unterkellerte Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup> sowie zusätzlich ca. 117 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Bereits beim Betreten des Hauses wird der individuelle Baustil spürbar: Der markante turmförmige Eingangsbereich mit seiner geschwungenen, maßgefertigten Haustüre vom Schreiner verleiht der Immobilie einen besonderen und repräsentativen Charakter.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohnbereich mit imposanter Galerie das Herzstück des Hauses. Die offene Raumgestaltung sowie die großen Fensterflächen sorgen für ein helles und einladendes Wohnambiente. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Westterrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Küche, ein Gästezimmer sowie ein Badezimmer.

Über die Treppe im Wohnbereich erreichen Sie das Obergeschoss. Hier befindet sich ein großzügiges Zimmer im turmförmigen Anbau, welches durch seine besondere Architektur ein einzigartiges Raumgefühl vermittelt. Zusätzlich stehen ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Gaube zur Verfügung. Vom Obergeschoss erreichen Sie den Spitzboden, der sich über die gesamte Hauslänge erstreckt. Hierüber ist auch ein Ausstieg auf das Dach möglich.

Das Kellergeschoss bietet zahlreiche weitere Nutzungsmöglichkeiten. Neben diversen Abstellräumen befinden sich hier zwei helle Tageslichtzimmer, eine Waschküche sowie ein weiteres Badezimmer. In Teilbereichen sollte an der Elektrik noch Hand angelegt werden, wodurch sich zusätzliche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung bieten.

Das Haus überzeugt mit modernem Komfort durch elektrische Rollläden, Markisen und ein elektrisches Garagentor, kombiniert mit besonderen architektonischen Highlights wie stilvoller Bleiverglasung an fünf Fenstern und hochwertigen Marmorböden.

In den vergangenen 20 Jahren wurden bereits wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde das Dach umgedeckt, gedämmt und mit dekorativem Schiefer, sowie Dachziegeln aufgewertet, wodurch der besondere architektonische Charakter des

Hauses zusätzlich unterstrichen wird. Darüber hinaus wurde die Fassade gedämmt und neu gestrichen.

Elektrik und Heizungsanlage können im Zuge einer Modernisierung auf den neuesten Stand gebracht werden

Ein besonderes Highlight stellt die massiv errichtete Westterrasse dar. Diese verfügt über eine integrierte Sommerküche im Untergeschoss mit haustechnischen Anschlüssen und schafft ideale Voraussetzungen für gemütliche Abende und gesellige Stunden im Freien. Hier haben wir auch ein WC und der Glasfaseranschluss liegt hier einsatzbereit für das Haus.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum im Dachgeschoss sowie einen liebevoll angelegten Garten mit gemütlicher Freisitzfläche. Die Kombination aus außergewöhnlicher Architektur, großzügigem Platzangebot und der ruhigen Lage nahe des Kanals macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause mit viel Potenzial und individuellem Charme.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Falls Sie weitere Informationen benötigen oder einen Besichtigungstermin wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

**Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang**

**?????????????? ??? ????????**

**Grundstücksfläche: ca. 457m<sup>2</sup>**

**Gesamtwohnfläche: ca. 198m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche: ca. 117m<sup>2</sup>**

**Baujahr: 1971, massiv gebaut, voll unterkellert**

**große Doppelgarage**

**Galerie im Wohnzimmer**

**Große unterkellerte Westterrasse**

**2005: Dach gedämmt und neu gedeckt**

**2023: Fassade gedämmt und neu gestrichen**

**Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang**

**???? ???? ???? ????????????**

**Die Immobilie befindet sich im beliebten Ortsteil Röthenbach b. St. Wolfgang der Marktgemeinde Wendelstein südöstlich von Nürnberg. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und zählt zu den gefragten Wohnstandorten in der Metropolregion Nürnberg.**

**Der Ort zeichnet sich durch seinen gewachsenen, familienfreundlichen Charakter sowie eine angenehme Mischung aus ruhiger Wohnatmosphäre und guter Erreichbarkeit aus. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Restaurants und weitere Dienstleistungen befinden sich in Röthenbach St. Wolfgang sowie in Wendelstein sowie den umliegenden Ortsteilen und sind in wenigen Minuten erreichbar.**

**Familien profitieren von einem guten Bildungs- und Betreuungsangebot. Die Grundschule Röthenbach b. St. W. sowie Kindergärten befinden sich direkt im Ort beziehungsweise in unmittelbarer Umgebung. Weiterführende Schulen sind in Wendelstein, Feucht, Schwabach und Nürnberg schnell erreichbar.**

**Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über die nahegelegenen Bundesautobahnen A6, A9 und A73 besteht eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Fürth, Erlangen sowie in die gesamte Metropolregion. Die Nürnberger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln komfortabel erreichbar.**

**Die Umgebung bietet darüber hinaus einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der nahegelegene Ludwig-Donau-Main-Kanal, weitläufige Rad- und Spazierwege, Wälder sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten laden zu Aktivitäten im Grünen ein.**

**Durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, naturnahem Umfeld und der unmittelbaren Nähe zu Nürnberg bietet Röthenbach St. Wolfgang eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler und alle, die modernes Wohnen im Grünen schätzen.**

**Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang**

**????? ????????????**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Αριθμός ακινήτου: 26431004 - 90530 Wendelstein - Röthenbach bei Sankt Wolfgang

?????????? ??????????????

?? ????????????? ?????????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ???:

**Jörg Muskat**

---

**Kappadocia 9, 91126 Schwabach**  
**Tel.: +49 9122 - 88 59 168**  
**E-Mail: schwabach@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**