

Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

# Reiheneckhaus mit Garage und großem Grund in bevorzugter und zentraler Wohnlage

VP azonosító: 25269029



VÉTELÁR: 444.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 112 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 296 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## Áttekintés

VP azonosító	25269029
Hasznos lakótér	ca. 112 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1977
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	444.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2008
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 51 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.12.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	140.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## Az ingatlan



Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.



VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## Az ingatlan



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

**T.: 09187 - 92 83 01 0**

Partner-Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf  
nuernberger-land@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)



## 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



VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## Az ingatlan



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken**

## Az also benyomás

Willkommen zu diesem gepflegten Reiheneckhaus, das Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von insgesamt ca. 296 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten bietet. Das Haus wurde im Jahr 1977 in bewährter Ziegelbauweise errichtet und 2003 bis 2023 ständig modernisiert. Hier treffen ein durchdachter Grundriss und zeitlose Bausubstanz auf zeitgemäße Ausstattung.

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld mit guter Anbindung an die Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, ärztliche Versorgung und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse. Hochwertige Granitböden im Eingangsbereich und Parkett im Wohnraum verleihen dem Haus eine angenehme Atmosphäre. Die angrenzende Einbauküche ist mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten. Für zusätzlichen Komfort sorgt das Gäste-WC mit Fliesenboden.

Das Obergeschoss gliedert sich in drei gut geschnittene Schlafzimmer, die durch große Fenster mit viel Tageslicht versorgt werden. Die Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung sowie die 2008 erneuerte Haustür bieten zeitgemäßen Wärmeschutz. Das Badezimmer auf dieser Etage stammt aus dem Baujahr und ist mit Wanne, WC und Waschbecken ausgestattet – eine solide Grundlage, um nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Besonders praktisch ist der mit Estrich versehene Dachboden, der dank ausgebauter Treppe bereits erschlossen ist. Hier besteht die Möglichkeit, durch einen Dachausbau bis zu ca. 27 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche zu gewinnen, etwa für ein weiteres Bad mit einem separaten Arbeitszimmer. Giebelfenster sowie die Vorinstallationen für Heizung, Strom und Wasser sind bereits vorhanden und erleichtern einen eventuellen Ausbau erheblich.

Beheizt wird das Haus durch eine effiziente Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik (Junkers, Baujahr 1997). Der Keller mit separater Außentreppe stellt ausreichend Stauraum für Hobby und Vorräte bereit.

Zur Immobilie gehört eine Einzelgarage im Garagenhof, ausgestattet mit einem modernen elektrischen Segmenttor. Die wertige Außenanlage umfasst nicht nur die großzügige Südterrasse mit Markise für entspannte Stunden an der frischen Luft, sondern auch einen weiteren Freisitz sowie ein Gartenhaus. Das Grundstück wird durch einen neuwertigen Edelstahlzaun eingefasst.

Dieses Angebot bietet beste Voraussetzungen für Wohnen in einer angenehmen Nachbarschaft und eignet sich besonders für Paare und Familien, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause und Entwicklungspotenzial legen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Eigenheims!

VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## Részletes felszereltség

- Bewährte Ziegelbauweise mit neuwertigem Dach aus 2005  
inkl. Dämmung, Fassadenanstrich auch neuwertig
- Grundstücksgröße: 261m<sup>2</sup> + 15 m<sup>2</sup> Garage + 20 m<sup>2</sup> Garagenhofanteil = 296,00 m<sup>2</sup>
- Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten aus 2010
- Bad im OG mit Wanne, WC und Waschbecken (Original Baujahr)
- 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster samt neuer Hauseingangstüre aus 2008,  
teilw. bodentief
- Balkon im OG mit 2 Zugängen und neuwertigem Edelstahlgeländer
- Gaszentralheizung-Brennwert - Junkers aus BJ 1997, Heizkörper wurden 2006  
überwiegend erneuert
- Granit- und Parkettboden in EG, Parkettboden im OG, Fliesen im Bad, Küche und Gäste-  
WC, DG Estrichboden
- Ausbaureserve im Spitzboden, bereits mit Treppe erschlossen, Giebelfenster und  
Heizung-Strom-Wasser-Vorbereitung vorhanden. Weitere Wohnfläche evtl. mit Bad dann  
von ca. 27,00 m<sup>2</sup> möglich
- Einzelgarage mit neuwertigem elektrischen Segmenttor aus 2023 im Garagenhof
- genügend Staufläche im Keller mit Außenkellertreppe
- sonnige Außenanlage mit großzügiger Südterrasse und elektrischer Markise aus 2003,  
sowie weiterem Freisitz und Gartenhaus - mit neuwertigem Edelstahlzaun eingefriedet
- uvm.

VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## Minden a helyszínról

Wendelstein inklusive Kleinschwarzenlohe präsentiert sich als eine besonders lebenswerte und familienfreundliche Gemeinde südlich von Nürnberg, die mit ihrer stabil wachsenden Bevölkerung und einer herausragenden Lebensqualität überzeugt. Die ruhige und sichere Umgebung schafft ein vertrauensvolles Zuhause für Familien, während die solide Infrastruktur mit gut erreichbaren Bildungs- und Gesundheitsangeboten sowie die verkehrsgünstige Anbindung an Nürnberg und die umliegende Region den Alltag angenehm und unkompliziert gestalten. Die hochwertige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern in einer klassischen Premium-Suburbanlage unterstreicht die Exklusivität dieses Standorts und garantiert langfristige Wertbeständigkeit.

Der Ortsteil Kleinschwarzenlohe besticht durch seine grüne, ruhige Atmosphäre und eine stabile, familienorientierte Nachbarschaft, die besonders Pendler aus dem Großraum Nürnberg schätzen. Die Nähe zu Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen sowie die gute Anbindung an Schwabach, Roth und Nürnberg machen diesen Stadtteil zu einem idealen Rückzugsort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Die überschaubare Größe und die begrenzte Neubautätigkeit sorgen für ein harmonisches Wohnumfeld mit hoher Nachfrage und stabilen Immobilienwerten.

Für Familien bietet Kleinschwarzenlohe eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen in fußläufiger Nähe: Vom katholischen Kindergarten Maria Königin, der nur etwa drei Minuten entfernt liegt, bis zur Grundschule Kleinschwarzenlohe, die in nur fünf Minuten zu erreichen ist, finden Kinder hier ideale Voraussetzungen für eine behütete und qualifizierte Entwicklung. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Kindergärten und Grundschulen im Umkreis von maximal 20 Minuten zu Fuß. Die medizinische Versorgung ist mit einem Allgemeinarzt in nur zwei Minuten Fußweg sowie mehreren Apotheken und Fachärzten in der näheren Umgebung hervorragend gewährleistet. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Spielplätze und Sportmöglichkeiten, wie die nahegelegene Rangauhalle und der Schützenverein, in nur wenigen Gehminuten zur Verfügung. Auch kulinarisch verwöhnt die Umgebung mit gemütlichen Gasthöfen und Cafés, die zum Verweilen und Genießen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in unmittelbarer Nähe gewährleistet, die eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglichen.

Diese harmonische Verbindung aus Sicherheit, erstklassiger Infrastruktur und naturnahem Wohnen macht Kleinschwarzenlohe zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die ihren Kindern ein behütetes Aufwachsen in einem lebendigen, liebevollen Umfeld ermöglichen möchten. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine Gemeinschaft, in der sich Groß und Klein rundum wohlfühlen können.

VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.12.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 140.80 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25269029 - 90530 Wendelstein / Kleinschwarzenlohe – Kleinschwarzenlohe, Mittelfranken

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf

Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0

E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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