

Wendelstein

# Eine seltene Gelegenheit für Naturliebhaber in Wendelstein!

*Codice oggetto: 26431024*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 285.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60 m<sup>2</sup> • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 2.590 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26431024 - 90530 Wendelstein**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26431024 - 90530 Wendelstein**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26431024	Prezzo d'acquisto	285.000 EUR
Superficie netta	ca. 60 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Smantellamento
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 80 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1960		

Codice oggetto: 26431024 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26431024 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26431024 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26431024 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26431024 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26431024 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



### 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



Codice oggetto: 26431024 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



**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)

**Codice oggetto: 26431024 - 90530 Wendelstein**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Waldgrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 2.590 m<sup>2</sup>, das durch seine idyllische und ruhige Lage besticht. Eingebettet in einen gewachsenen Waldbestand bietet die Liegenschaft ein Höchstmaß an Privatsphäre und vermittelt das Gefühl, mitten in der Natur zu leben. Das Grundstück ist von großzügigen Grünflächen und altem Baumbestand geprägt. Ein natürlicher Grabenlauf durchquert das Grundstück und verleiht diesem besonderen Ort einen unverwechselbaren Charakter.

Die Zufahrt erfolgt über einen Waldweg und führt zu einem uneinsehbaren Rückzugsort, der sich ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende eignet. Besonders hervorzuheben ist der nach Süden ausgerichtete Garten mit leichter Hanglage, der nahezu uneinsehbar ist und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet.

Auf dem Grundstück befindet sich ein eingeschossiges Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>, das im Jahr 1960 errichtet wurde. Das Haus verfügt über drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, eine Terrasse mit Markise, einen Spitzboden als Nutzfläche sowie eine Teilunterkellerung, die als ehemaliger Eisenbahnwaggon ausgeführt wurde.

Das Gebäude befindet sich in einem komplett sanierungsbedürftigen Zustand und entspricht nicht mehr den heutigen Wohn- und Ausstattungsstandards.

Für eine zeitgemäße Nutzung sind umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Das Objekt bietet somit eine ideale Grundlage für handwerklich versierte Käufer oder Investoren, die das Potenzial dieser außergewöhnlichen Liegenschaft erkennen und ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten.

Das Grundstück ist mit Wasser- und Kanalanschluss erschlossen. Bestehende Dienstbarkeiten sind vorhanden und können bei Interesse näher erläutert werden.

Die Immobilie wird im Rahmen eines bestehenden, unbefristeten Erbbaurechts ohne Erbbauzins veräußert – ein in dieser Form äußerst seltener Vorteil, da dem Erwerber keine laufenden Erbbauzinszahlungen entstehen. Sämtliche Grundstückseigentümer sowie alle Erbbauberechtigten haben dem Verkauf bereits zugestimmt und die erforderlichen Erklärungen abgegeben, sodass einer reibungslosen notariellen Kaufabwicklung nichts entgegensteht. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das Grundstückseigentum und das Erbbaurecht im Rahmen des Erwerbs bzw. in Abstimmung mit dem beurkundenden Notar zusammenzuführen. Damit eröffnet sich die Perspektive, die

**bestehende Rechtsstruktur künftig zu vereinfachen und langfristig Volleigentum an Grundstück und Gebäude in einer Hand zu vereinen.**

**Der besondere Reiz dieser Immobilie liegt vor allem in ihrer einzigartigen Lage und dem großzügigen Waldgrundstück. Die Kombination aus Natur, Ruhe, Privatsphäre und Entwicklungspotenzial macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die einen besonderen Ort mit individuellem Gestaltungsspielraum suchen.**

**Codice oggetto: 26431024 - 90530 Wendelstein**

## **Dettagli dei servizi**

**Baujahr des Hauses: 1960**

**Wohnfläche: ca. 60m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche: ca. 80m<sup>2</sup>**

**Grundstücksgröße: ca. 2.590 m<sup>2</sup>**

**Terrasse mit Markise**

**Gartenschuppen**

**Erbpacht - ohne Erbbauzins und zeitliche Begrenzung - Zusammenführung möglich**

**Codice oggetto: 26431024 - 90530 Wendelstein**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich im Fuchsenweg in Wendelstein, einer beliebten Marktgemeinde im mittelfränkischen Landkreis Roth. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Wendelstein liegt nur etwa 15 Kilometer südöstlich von Nürnberg und ist sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Das Grundstück selbst befindet sich in ruhiger, waldreicher Umgebung und bietet ein außergewöhnlich hohes Maß an Privatsphäre. Die Zufahrt erfolgt über einen Waldweg und unterstreicht den besonderen Charakter dieser Liegenschaft. Wer Ruhe, Natur und Erholung sucht, findet hier einen idealen Rückzugsort abseits des Alltags. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Im Ortszentrum von Wendelstein stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie gastronomische Angebote zur Verfügung. Für den täglichen Einkauf befinden sich unter anderem Kaufland Wendelstein, REWE, Lidl und NORMA in der näheren Umgebung.

Die Marktgemeinde verfügt über ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsangebot. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die umliegenden Waldgebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden in der Natur ein. Gleichzeitig gewährleistet die Nähe zu den Bundesstraßen sowie den Autobahnen A6 und A9 eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Nürnberg, Schwabach und Neumarkt.

Die Lage vereint somit auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Das außergewöhnliche Waldgrundstück bietet ein seltenes Maß an Ruhe und Individualität, ohne auf die Vorzüge einer gut entwickelten Gemeinde verzichten zu müssen.

**Codice oggetto: 26431024 - 90530 Wendelstein**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Jörg Muskat**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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