

Exposé

Bungalow in Wendelstein

Bungalow mit sep. ELW !!!! von Privat VB



Objekt-Nr. OM-466184

Bungalow

Verkauf: **617.000 €**

90530 Wendelstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	471,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	210,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehender Bungalow mit ca. 180 m² Wohnfläche und 6 Zimmern auf einem ca. 471 m² großen Grundstück in Wendelstein. Das Haus wurde 1978 erbaut und zuletzt 2010 modernisiert. Es verfügt über 2 Badezimmer und ein Gäste-WC. Die normale Innenausstattung bietet eine gute Basis für individuelle Gestaltung. Der Bungalow ist mit versetzten Ebenen konzipiert. Die Immobilie ist leer und sofort verfügbar.

Der Garten ist uneinsehbar und komplett abgeschlossen.

Lage des Gartens Süd/West.

Im Soutterain befindet sich ebenfalls eine uneinsehbare Sonnenterrasse.

Das Flachdach bietet sich für PV-Anlage an.

Ausstattung

2024 wurden technische Renovierungsarbeiten u.a. elektrische Rückschlagklappen, sowie Fenster und Dachrinnen arbeiten erledigt. Verschiedene Rechnungen legen vor.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Immobilie liegt optimal und ihr Flachdach bietet eine PV Anlage, mit Speicher und Wärmepumpe gerade zu an.

Die entsprechenden Leerrohre sind vorhanden.

Die vorhandene Fußbodenheizung und Radiator Heizung kann natürlich eingebunden werden.

Verschiedene Angebote liegen bereits vor.

Die offenen Kamine können ohne weiteres betrieben werden.

Die Heizung aus 2010 selber unterliegt auch noch keinem updateZwang.

Lage

Wendelstein ist eine Marktgemeinde im mittelfränkischen Landkreis Roth. Die Lage bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Sportvereinen.. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ca. 100m entfernt, was die Erreichbarkeit erleichtert. Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein und bietet eine angenehme Wohnqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnbereich



Eingangsbereich



Blick durch die Küche z. Garten

Exposé - Galerie



Blick Souterrain + Wohnzimmer



Bad Wanne

Exposé - Galerie



Bad Dusche + Sauna



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Souterrain / Freisitz



Rückseite Garten

Exposé - Galerie



Rückseite Garten Sonnengrube

Exposé - Grundrisse

Stand:10.12.2025

Gepflegtes Einfamilienhaus (**mit sep. Einliegerwohnung**) in Wendelstein
(Großschwarzenlohe)

Aussergewöhnlicher Bungalow über 2 Etagen



Frontansicht mit Eingang Einliegerwohnung (Links)

617.000€ Kaufpreis **von Privat**

Wohnfläche: ca. 180 m²

Bruttowohnfläche: ca. 210 m²

Zimmer: 5/6

Grundstückfläche: 471m²

Adresse

90530 Wendelstein / Taubenstr. 6

Anbieter: mobil : 0176 534 88 204

email: bernd.wies@web.de

Seite 1 von 17

Exposé - Grundrisse

Stand:10.12.2025

Objektdetails

Ein individuelles Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung steht zum Verkauf.

Der Baustil entspricht einem Bungalow – Gestaltung, wenngleich hier einige Besonderheiten zur Verfügung stehen. Eine Besonderheit ist die verlinkerte Fassade und weiter das versetzte Wohnniveau.

Die privaten Wohnräume sind eine halbe Ebene vom allgemeinen Wohnbereich (ca. 60m² abgesetzt, d.h. man erreicht eine halbe Ebene höher den Essbereich und das großzügige Wohnzimmer (ca. 60m²) (mit offenem Kamin) und großem Balkon.

Die mittlere Ebene (Eingangsbereich und Küche) – grenzen an den Garten mit direktem Zugang zum Garten.

Sie finden hier ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit sep. Garage am Haus plus Stellplatz.

Das Haus wurde immer wieder modernisiert und aufgewertet. (Heizungsanlage 2010

erneuert, Bad 2016, Heizungsventile (Funkgesteuert für Fußboden-HZ 2018)

Das Haus wird komplettiert durch eine Einliegerwohnung

Die Einliegerwohnung liegt ebenerdig und hat einen sep. Eingang.

Die untere Ebene (Bad, Sauna, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Hauswirtschaftsraum und extra Gäste WC) verfügen über einen Zugang zum Garten, über die uneinsehbare Sonnengrube.

Die Beheizung erfolgt in den Bereichen (Esszimmer, Wohnzimmer, Flur, Küche und Bad über Fußbodenheizung. Die restlichen Räume werden über Heizkörper versorgt.

Ausstattung:

Das Haus verfügt über 2 offene Kamine, teilweise Fußbodenheizung (funkgesteuert) eine sep. Garage mit vorgelagertem Stellplatz, sep. Einliegerwohnung, und einen nahezu uneinsehbaren Garten.

Im UG befindet sich eine Sonnengrube, die vom Haus und vom Garten betreten werden kann.

Das Gebäude ist energetisch gedämmt, durch die vorgemauerten Klinkersteine, mit anschließender Dämmstofffüllung unter Nutzung von Skelettbauweise.

Weitere Details:

2 offene Kamine (1x UG und 1x EG) sorgen für wohnliches Ambiente;

Holz-Isolierglasfenster 2-fach braun;

im EG: Glastüre zur Küche (2024 erneuert), durchgehend Böden alle Laminat bzw. Vinyl

im UG: Boden im Bad gefliest; Bad 2016 kpl. erneuert; im Bad ist eine Sauna-integriert.

Im UG befindet sich ein Hauswirtschaftsraum; Böden gefliest; Elektroinstallation 2010 kpl. im gesamten Haus von Fachfirma überprüft und erneuert (Steckdosen, Lichtschalter Fa. Busch & Jäger usw.);

Der Bungalow verfügt über 2 Bäder und 3 WC's

Öl-Kessel 2010 erneuert; Die Steuerung der Fußbodenheizung wurde 2018 auf neue

Funkventile umgestellt. Die 3 Heizpumpen wurden ebenfalls auf energiesparende

Pumpen 2024 erneuert. Ausdehnungsgefäß 2024 erneuert.

Kein Wartungstau – Wartungsvertrag wurde geschlossen

2024 wurden die Abwasserleitungen überprüft und die Rückschlagklappen auf die aktuellen, modernsten Anforderungen gebracht. (Rechnungen liegen vor).

Im Freisitz wurde eine Ablaufleitung installiert.

Seite 2 von 17

Exposé - Grundrisse

Stand:10.12.2025

Lage:

Großschwarzenlohe ist ein Ortsteil von Wendelstein mit ausgezeichneter Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufszentrum (Kaufland), Schule, Tankstelle, Baufachmärkten Ärzte, Banken, Kindergarten, beste Anbindung an den Großraum Nürnberg. Das Objekt liegt in einer Sackgasse mit umliegender Wohnbebauung. Absolut ruhige, sonnige Wohnlage inmitten eines Wohngebietes, welches überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht.

Sonstiges:

Dieses Wohnobjekt bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, Wohnen mit Rückzugsflächen für ältere Kinder oder auch eine sep. Wohneinheit für Bürobereich (Homeoffice). Ein Wohnobjekt mit dem Charme eines Refugiums und dennoch nach allen Seiten und für alle Belange offenen Wohnhauses.

Technische Details:

5 Zi. / ca. 180m² Wohnfläche plus 30 m² ausgebauter Nutzfläche, ca. 471 m² Grundstück
Bad mit Sauna, WC, sep. WC im Keller, Souterrain voll ausgebaut (Hauswirtschaftsraum, Trockenraum, Elektrokeller usw.)

Haustyp Einfamilienhaus (freistehend) plus sep. Einliegerwohnung mit sep. Eingang (Skelettbauweise)

Direkt am Haus sep. Garage/Stellplatz: Anzahl 1/1 mit direktem Durchgang zum Garten



Frontansicht mit Haupteingang

Bausubstanz / Energieausweis liegen vor
Baujahr 1978

Objektzustand: ständig renoviert

Heizungsart Zentralheizung / Erdtank 7000 Liter

Wesentliche Energieträger: Öl

Endenergiebedarf: ca. 121 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D bis E

Seite 3 von 17

Exposé - Grundrisse

Stand:10.12.2025

Wohnflächenberechnung

Sonstiges

EG/Hochparterre:

Wohnen	32,5 m ²	Kochen	8,5 m ²
Essen	15,2 m ²	Treppe/Flur	9,5 m ²
Terr. 1/2	12,4 m ²		

UG:

Schlafzimmer	36,0 m ²
Bad	16,2 m ²
Flur	5,0 m ²
Kinderzimmer	22,0 m ²

Nutzfläche:

Heizung	5,2 m ²
Hauswirtschaft	12,4 m ²
Waschraum	8,0 m ²

Einlieger-Wohnung

Wohn/Schaf-Zimmer:	25,0 m ²
Bad	9,3 m ²
Küche/Flur	8,9 m ²

Seite 4 von 17

Exposé - Grundrisse

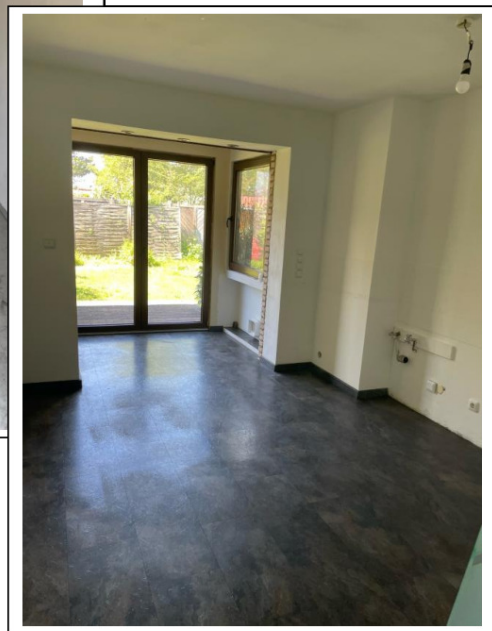
Stand:10.12.2025

Bilder Haupthaus

Eingangsbereich > Flur > Küche



Küche mit Blick und



Zugang zum Garten
Wohnzimmer > Blick vom
Esszimmer ins
Wohnzimmer mit offenem
Kamin und Blick auf
Balkon und Garten

Seite 5 von 17

Exposé - Grundrisse

Stand:10.12.2025



Seite 6 von 17

Exposé - Grundrisse

Stand:10.12.2025



Blick vom Balkon
in den Garten



Blick Rückseite incl.
Sonnengrube

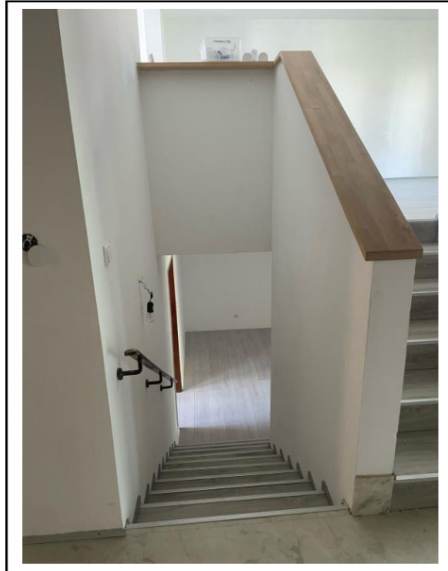


Seite 7 von 17

Exposé - Grundrisse

Stand:10.12.2025

Blick ins Souterrain / Treppenabgang



Im Souterrain befinden sich

- Bad (mit Fenster zum Lüften) plus Sauna und Dusche
- Schlafzimmer mit 2tem offenen Kamin und Ausgang zum Freisitz
- Kinderzimmer mit extra BAD/WC
- Hauswirtschaftsraum
- Abstellraum
- Heizungskeller

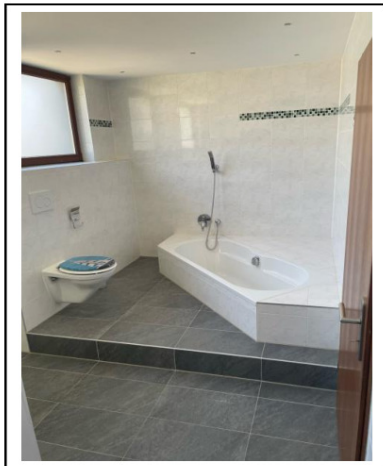
Seite 8 von 17

Exposé - Grundrisse

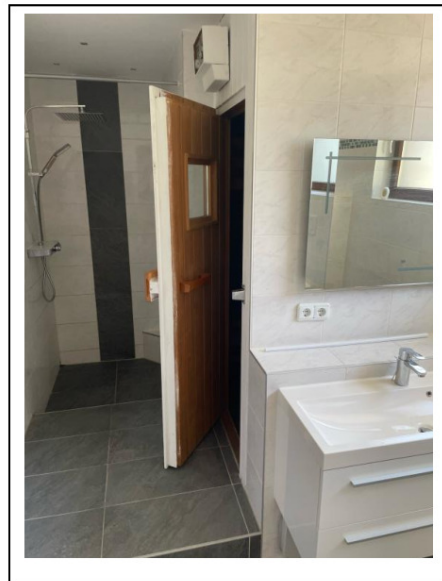
Stand:10.12.2025

Souterrain:

Badzimmer mit Dusche / WC / Wanne / WB und Sauna



Badezimmer mit Dusche und Sauna



Seite 9 von 17

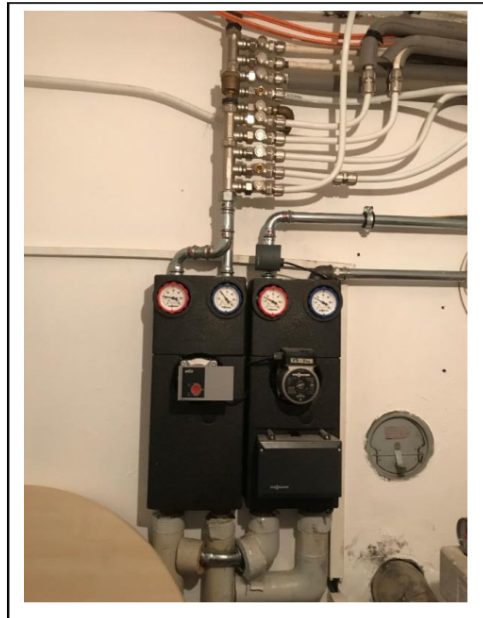
Exposé - Grundrisse

Stand:10.12.2025

Heizungsanlage



Heizungsteuerung / Fussbodenanlage
Ventile Funkgesteuert



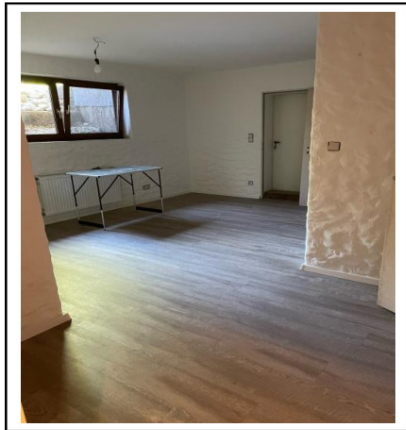
Die Pumpen der Heizungsanlage wurden 2015 alle getauscht –
Belege liegen vor

Seite 10 von 17

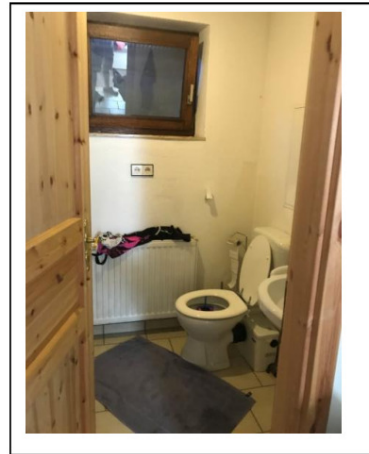
Exposé - Grundrisse

Stand:10.12.2025

Souterrain / Kinderzimmer mit großem Lichteinfall



UG-Gäste-WC



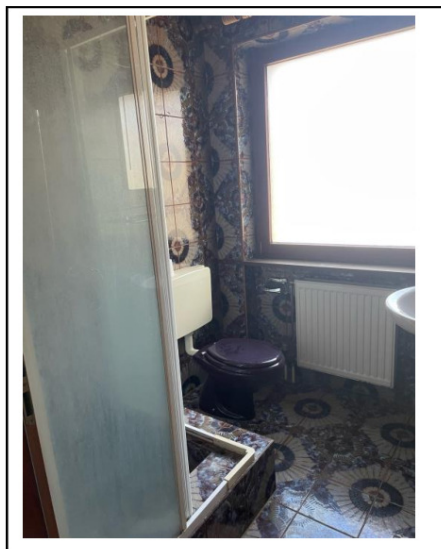
Seite 11 von 17

Exposé - Grundrisse

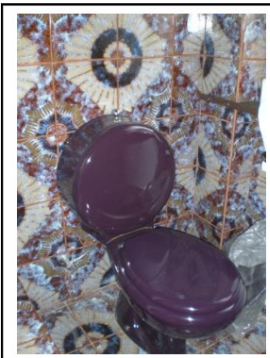
Stand:10.12.2025

Eingang **Einliegerwohnung**

Bestehend aus Eingangsbereich / Kleinküche / grossem Zimmer und Bad (kein extra Zugang zum Garten)



Bad in der Einliegerwohnung
WC-



Einliegerwohnung

Seite 12 von 17

Exposé - Grundrisse

Stand:10.12.2025

Blick in die **Garage** von Vorne



Garage mit Durchgang zum
Garten
Extra lang und hell



Seite 13 von 17

Exposé - Grundrisse

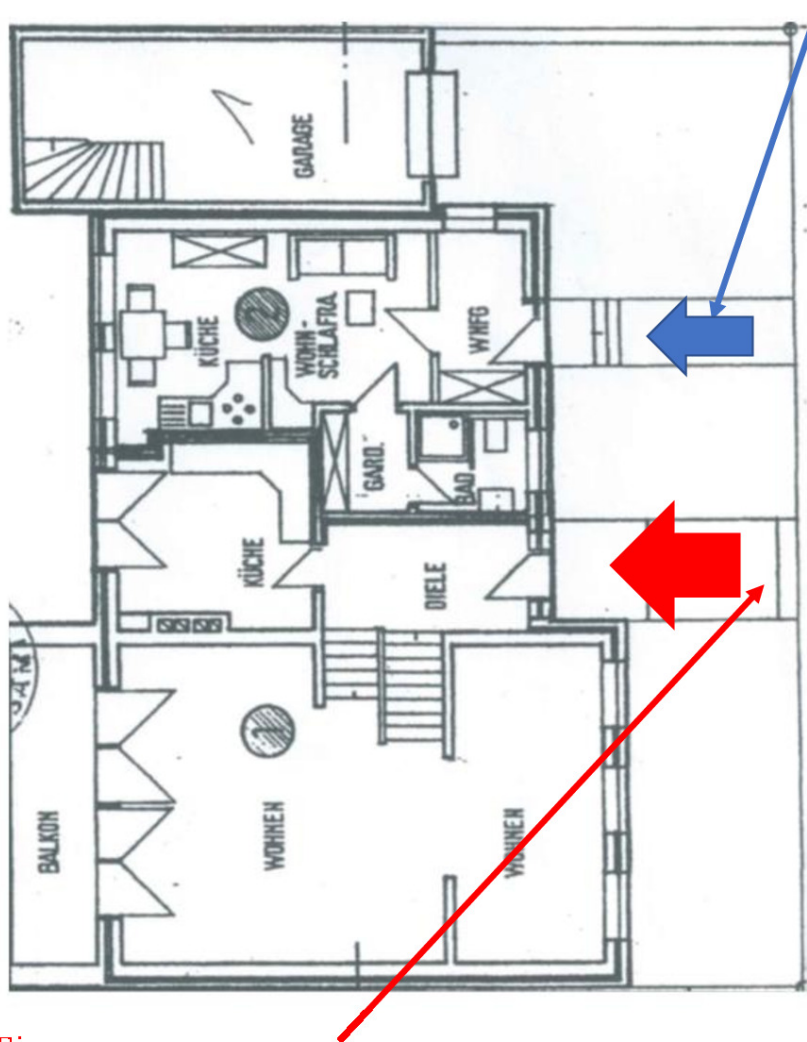
Stand:10.12.2025

Grundrisse / Grundbuchansicht

Erdgeschoß:

Eingang
Einliegerwohnung

Ansicht EG (mit Einliegerwohnung)



Eingang
Hauptwohnung

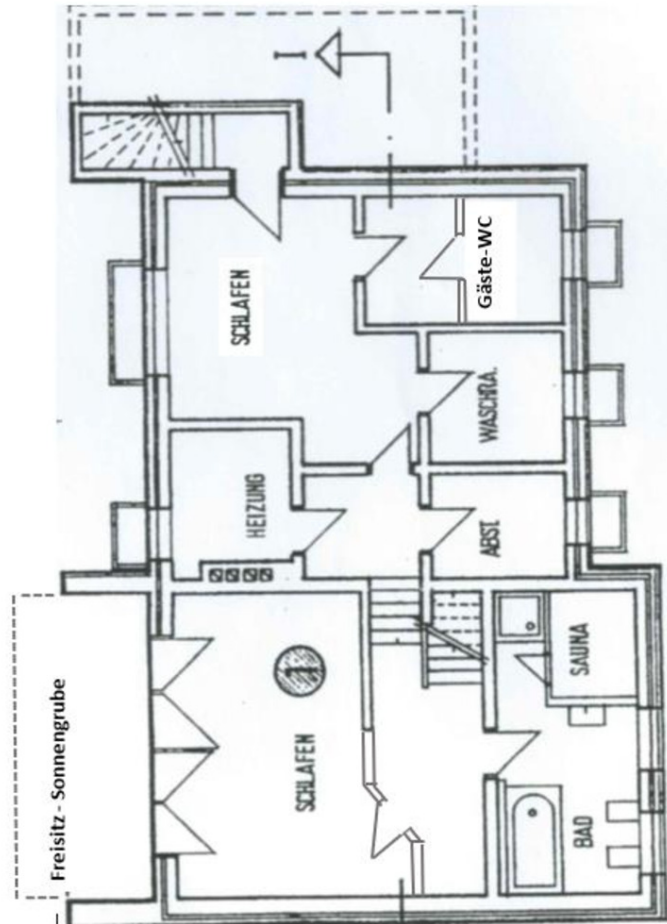
Seite 14 von 17

Exposé - Grundrisse

Stand:10.12.2025

Untergeschoß:

Ansicht UG



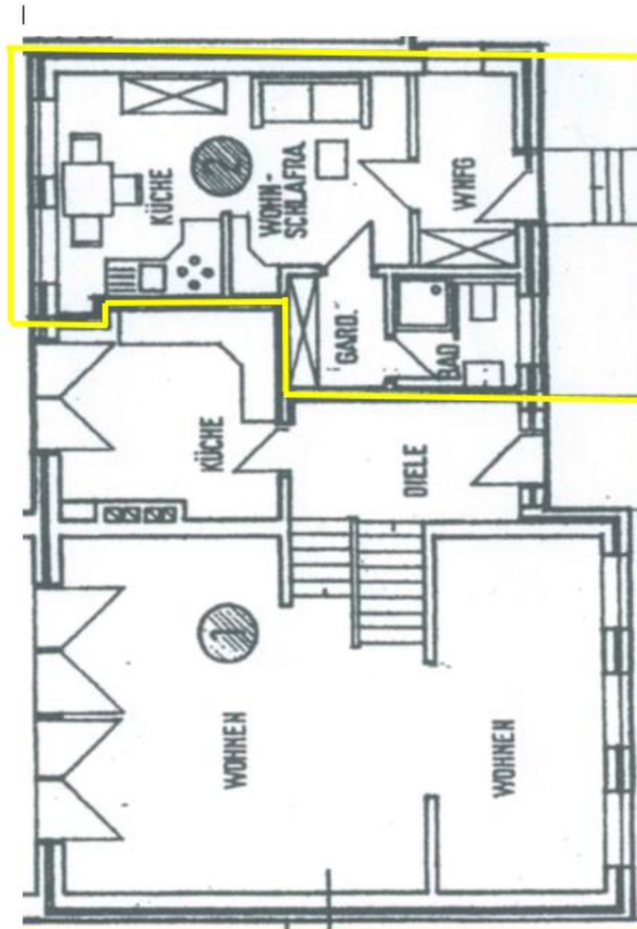
Seite 15 von 17

Exposé - Grundrisse

Stand:10.12.2025

Ansicht Einliegerwohnung

Ansicht Einliegerwohnung / EG (Gelb markiert mit sep. Eingang)



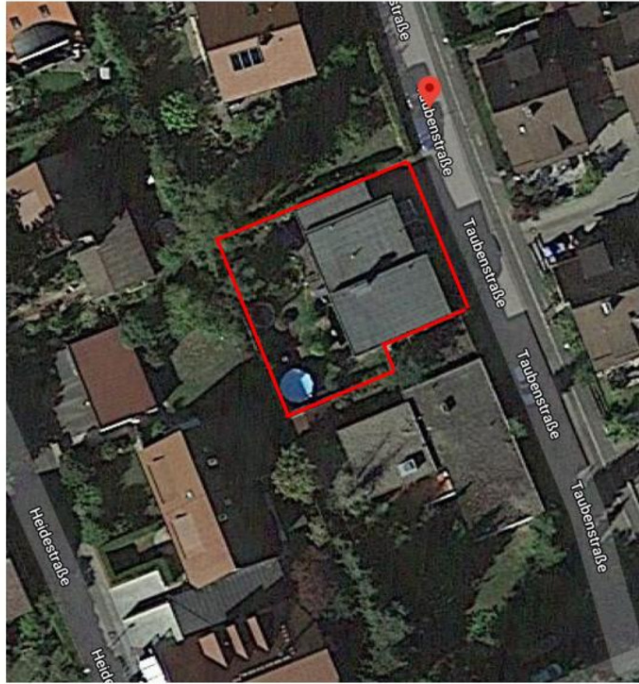
Seite 16 von 17

Exposé - Grundrisse

Stand:10.12.2025

Ansicht von oben

Ansicht / Taubenstr. 6 / Google-Maps (06/2020)



Energieausweis liegt vor
Grundbuchauszug liegt vor
Angebot für PV-Solar, Speicher, Wärmepumpe liegt vor
Gebäudepläne liegen vor
Rechnungen aus Sanierungen 2024 liegen vor

Seite 17 von 17