

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

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 verklinkerte 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 Heizungspumpen 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.

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 ausgebaute 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

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

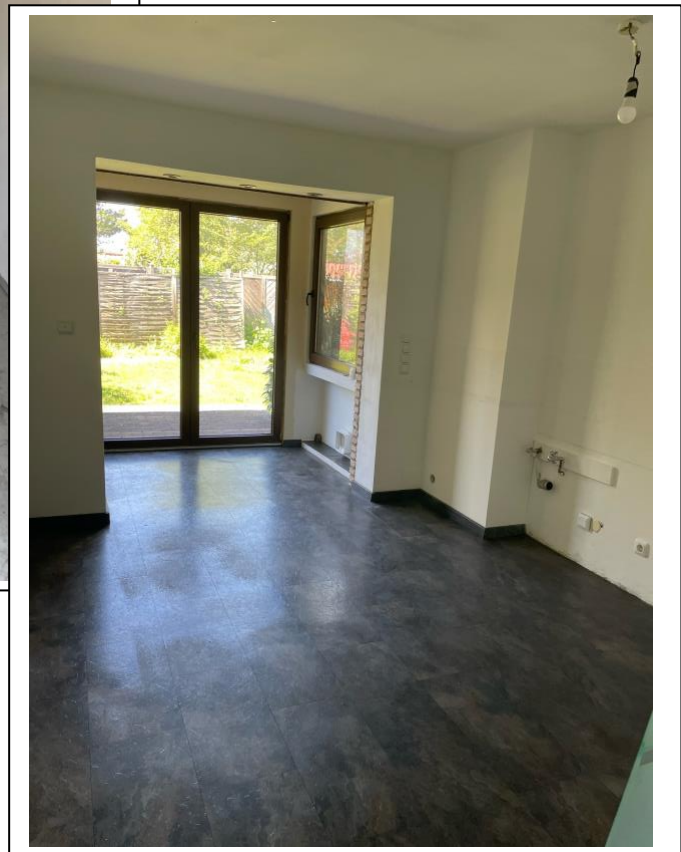
Wohn/Schaf-Zimmer:	25,0 m ²
Bad	9,3 m ²
Küche/Flur	8,9 m ²

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



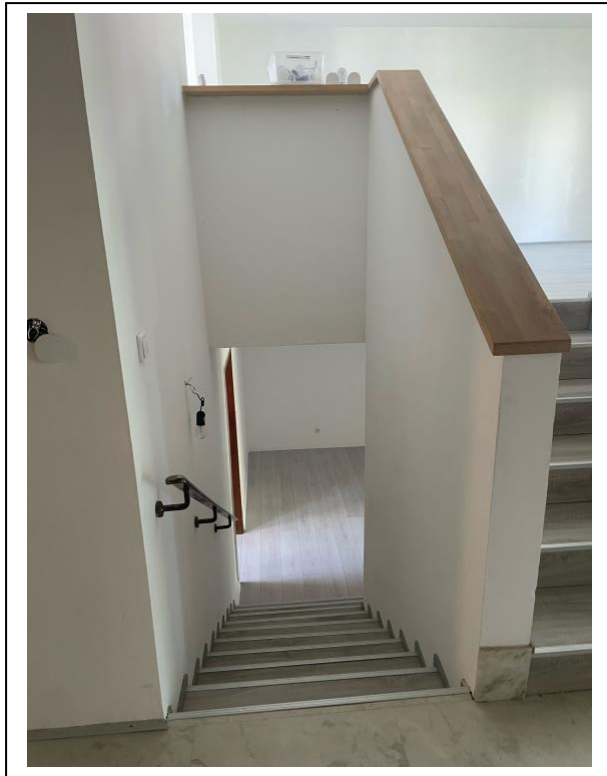
Blick vom Balkon
in den Garten



Blick Rückseite incl.
Sonnengrube



Blick ins Souterrain / Treppenabgang



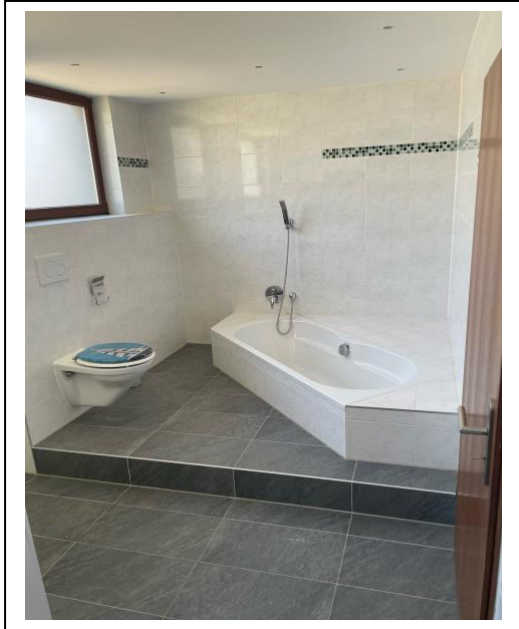
Im Souterrain befinden sich

- 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

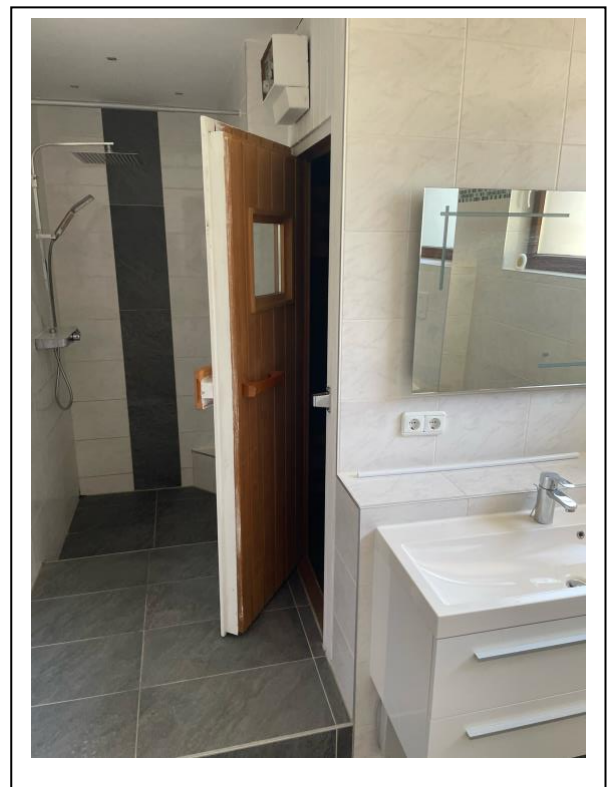
Stand:10.12.2025

Souterrain:

Badzimmer mit Dusche / WC / Wanne / WB und Sauna



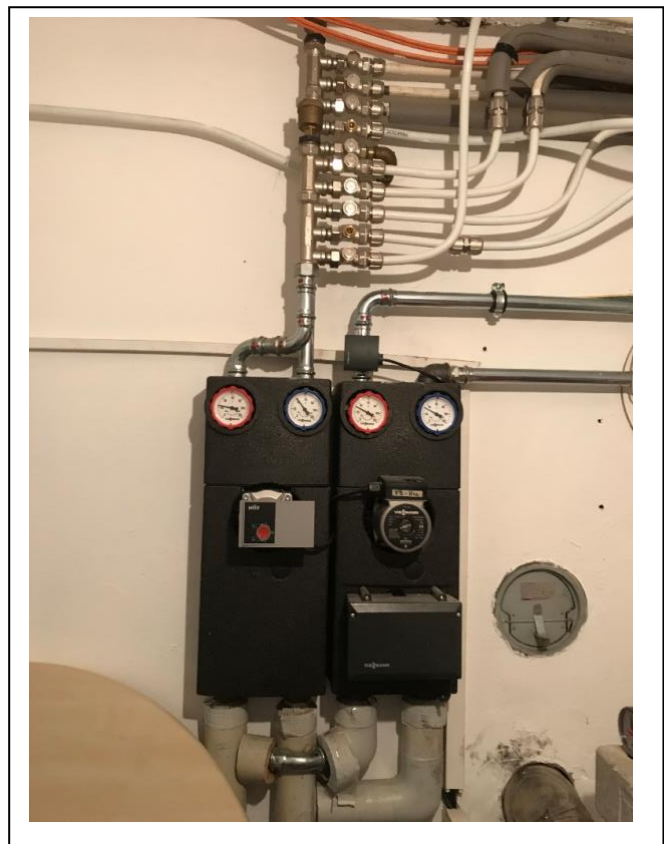
Badezimmer mit Dusche und Sauna



Heizungsanlage

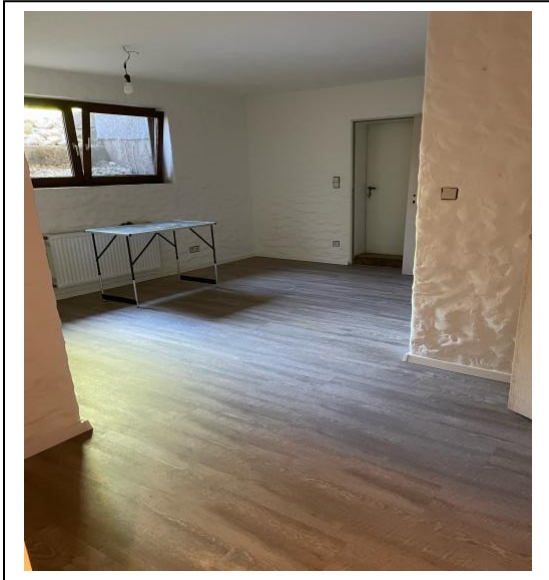


Heizungsteuerung / Fussbodenanlage
Ventile Funkgesteuert

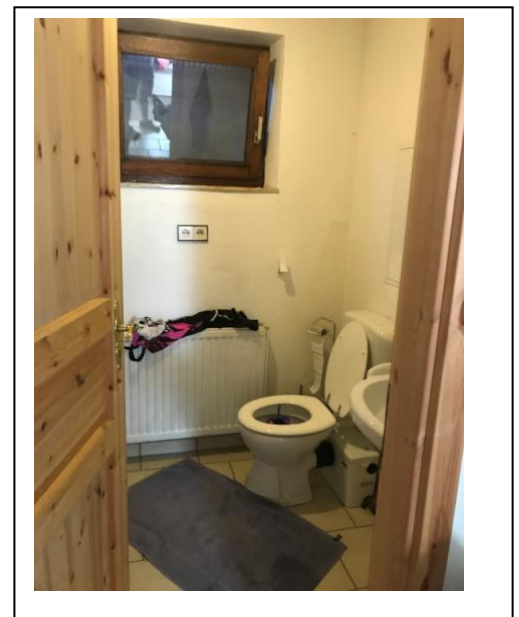


Die Pumpen der Heizungsanlage wurden 2015 alle getauscht –
Belege liegen vor

Souterrain / Kinderzimmer mit großem Lichteinfall

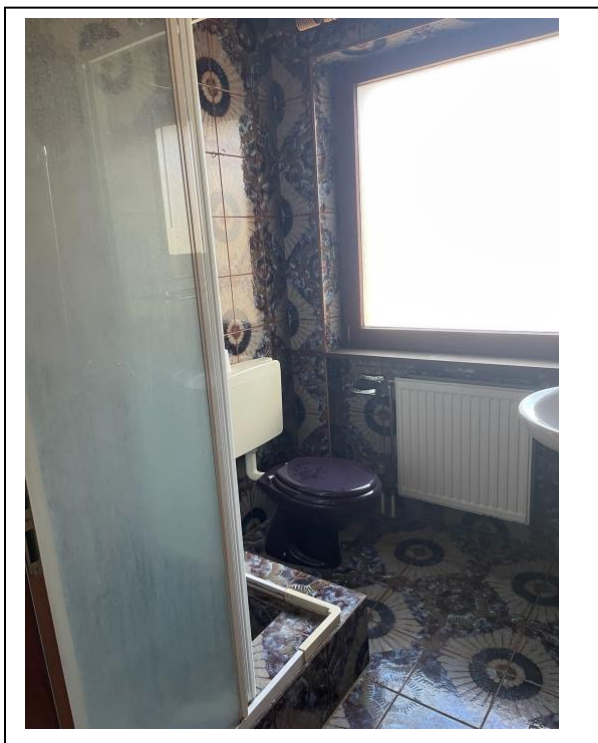


UG-Gäste-WC

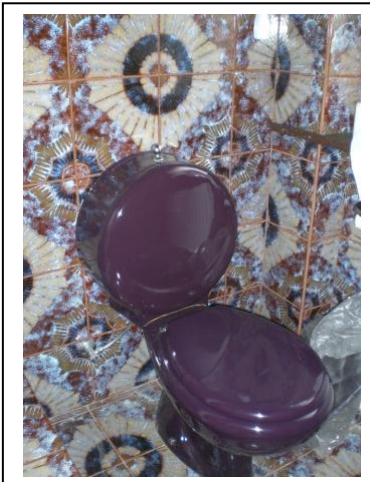


Eingang **Einliegerwohnung**

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



Bad in der Einliegerwohnung
WC-



Einliegerwohnung

Blick in die **Garage** von Vorne



Garage mit Durchgang zum
Garten
Extra lang und hell

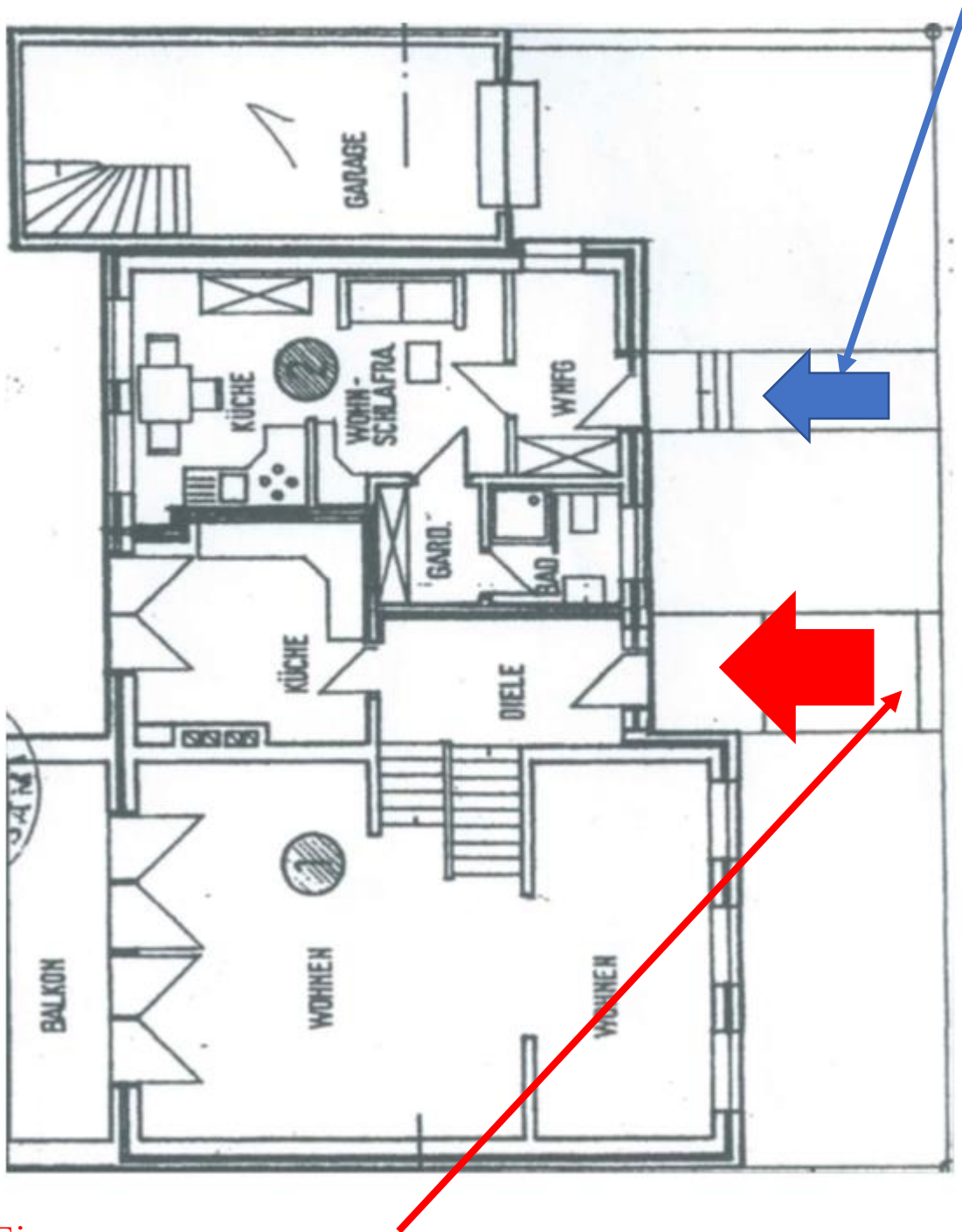


Grundrisse / Grundbuchansicht

Erdgeschoß:

Eingang
Einliegerwohnung

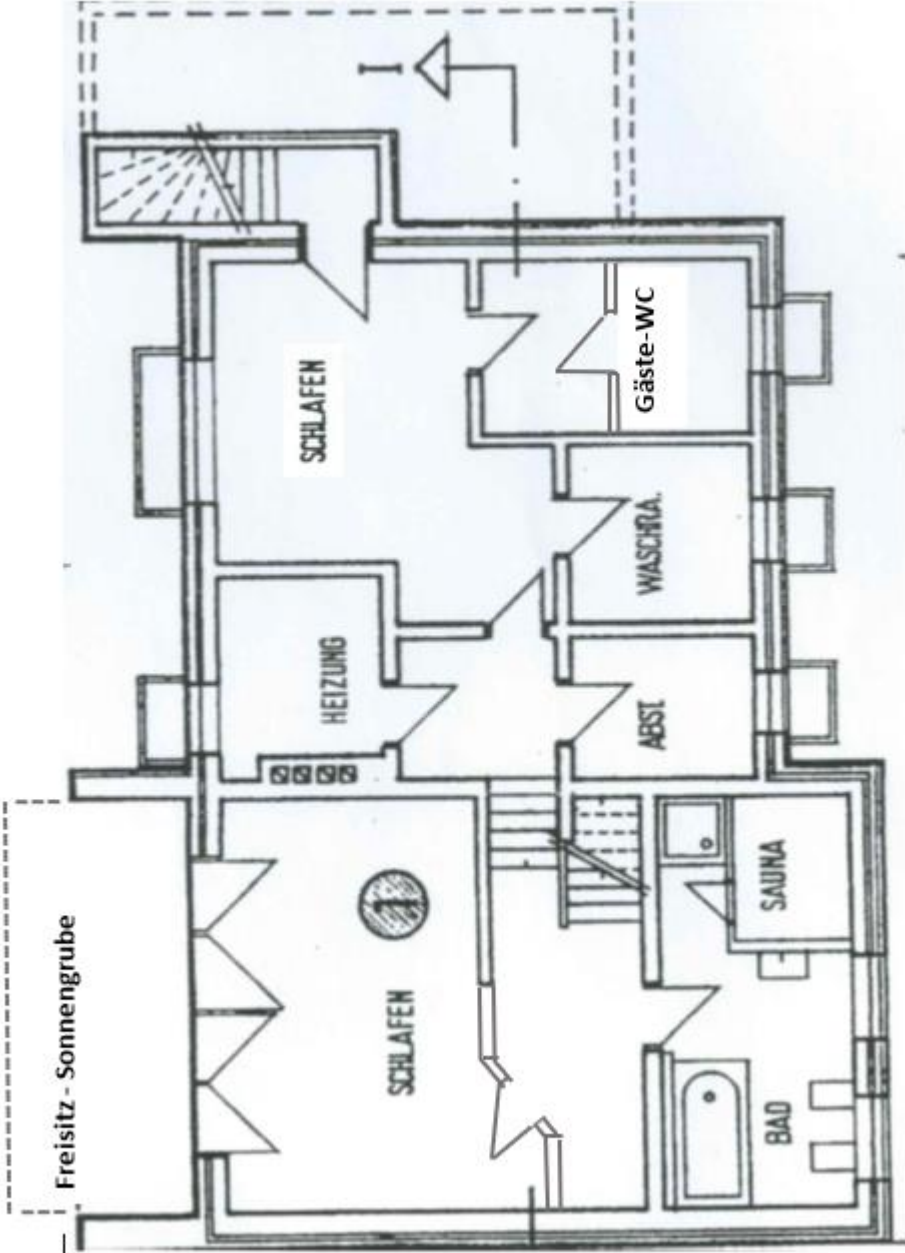
Ansicht EG (mit Einliegerwohnung)



Eingang
Hauptwohnung

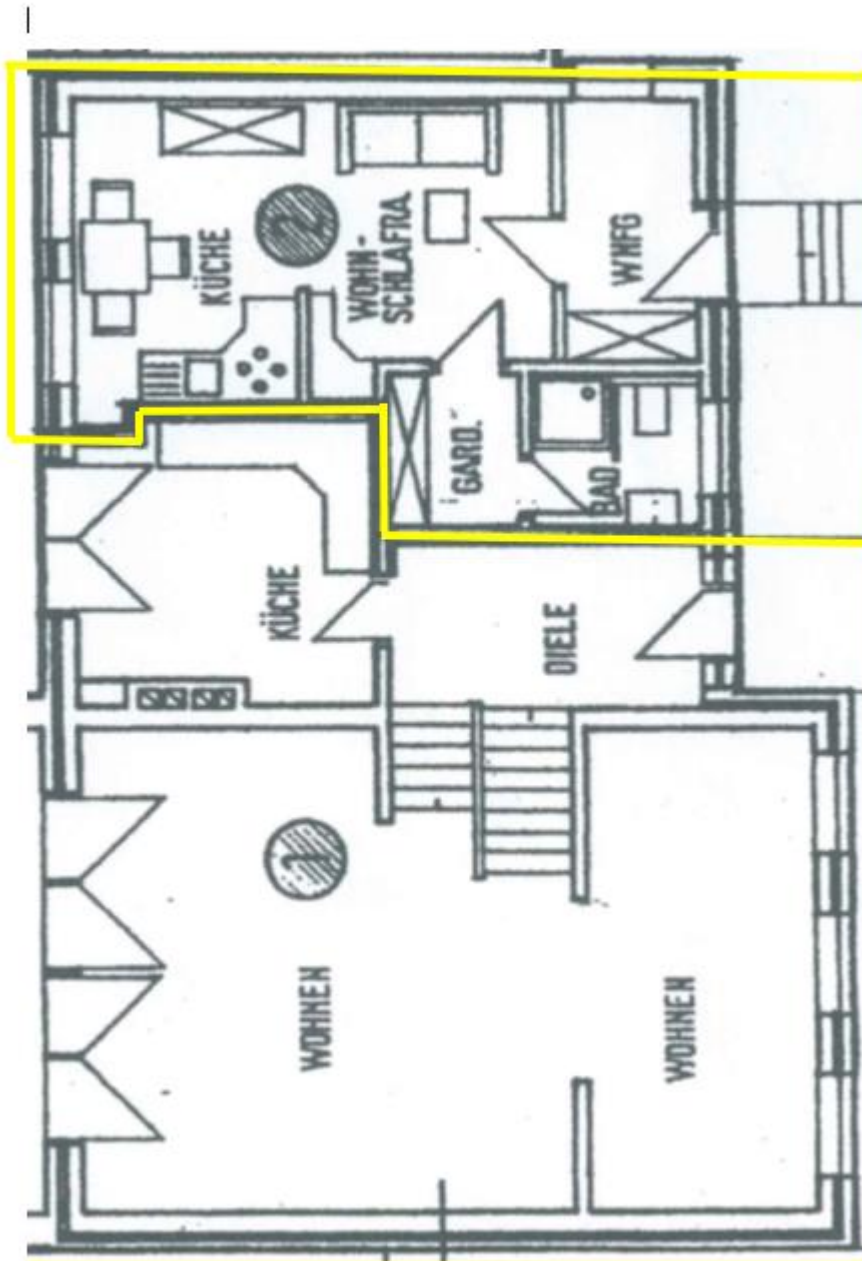
Untergeschoß:

Ansicht UG



Ansicht Einliegerwohnung

Ansicht Einliegerwohnung / EG (Gelb markiert mit ~~sch~~ Eingang)



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