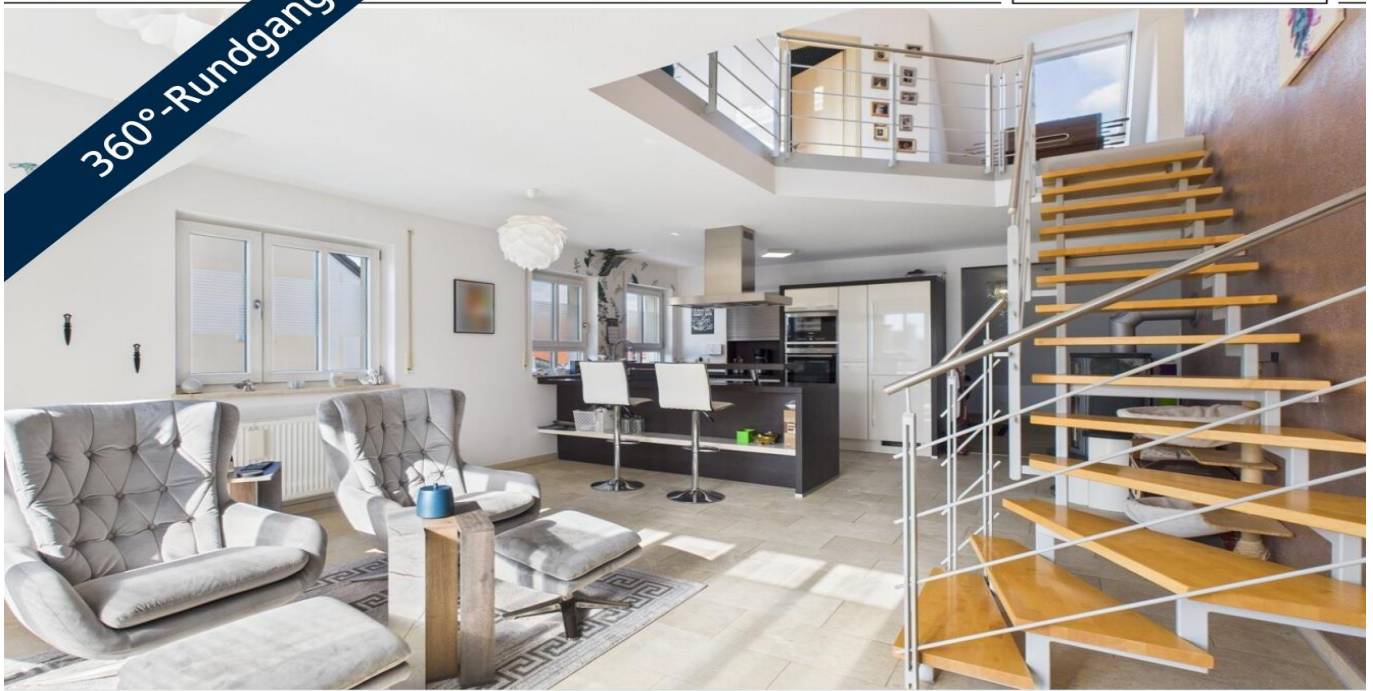


Wendelstein

# Wohnen über den Dächern Wendelsteins – Tolle Maisonette mit Dachterrasse und Tiefgarage zur Miete!

Objektnummer: 26431009

360°-Rundgang



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

MIETPREIS: 1.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26431009 - 90530 Wendelstein**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26431009 - 90530 Wendelstein**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26431009</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>1.800 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 143,8 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>440 EUR</b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Maisonette</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 7 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2007</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 25 EUR (Miete), 1 x Tiefgarage, 75 EUR (Miete)</b>		

**Objektnummer: 26431009 - 90530 Wendelstein**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>68.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>18.02.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2007</b>

Objektnummer: 26431009 - 90530 Wendelstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431009 - 90530 Wendelstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431009 - 90530 Wendelstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431009 - 90530 Wendelstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431009 - 90530 Wendelstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431009 - 90530 Wendelstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431009 - 90530 Wendelstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431009 - 90530 Wendelstein

## Die Immobilie



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich 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)

**Objektnummer: 26431009 - 90530 Wendelstein**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung befindet sich in den obersten Geschossen eines im Jahr 2007 errichteten Mehrfamilienhauses im Herzen von Wendelstein. Das Gebäude wurde in solider Massivbauweise errichtet. Die Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 143,8 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt vier Zimmern, zwei Schlafzimmern und zwei Badezimmern bietet sie komfortablen Raum für anspruchsvolles Wohnen.

Der Grundriss zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus. Der offene Wohnbereich schafft durch große Fensterflächen eine angenehme, helle Atmosphäre. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der ausreichend Platz für Geselligkeit und gemeinsame Stunden mit Familie oder Freunden bietet. Ein Schwedenofen sorgt hier an kühleren Tagen für wohlige Wärme und ein behagliches Ambiente, während die Zentralheizung (Gas) effizient für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die hochwertige Einbauküche ist optimal in den Wohnbereich integriert und verfügt über alle notwendigen Geräte sowie reichlich Stauraum. Vom Wohnbereich aus erreichen Sie den zusätzlichen Freisitz. Hier genießen Sie Privatsphäre – ob beim entspannten Frühstück oder beim abendlichen Glas Wein.

Ein weiteres absolutes Highlight der Wohnung ist die uneinsehbare Dachterrasse. Genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre – die Dachterrasse bietet Ihnen einen exklusiven Rückzugsort mitten in der Stadt. Die geschützte Lage lädt dazu ein, das Leben unter freiem Himmel in vollen Zügen zu genießen.

Die beiden Schlafzimmer bieten hohen Komfort und ausreichend Platz zur Erholung und lassen sich individuell nach Ihren Bedürfnissen gestalten.

Jede Etage verfügt über ein modernes Badezimmer, beide ausgestattet mit Fußbodenheizung. Eines der Badezimmer verfügt über eine Dusche und WC, das andere über eine Badewanne und WC – ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger, separater Kellerraum mit insgesamt ca. 7,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Hier findet sich zusätzlicher Stauraum für saisonale Gegenstände, Hobbyausrüstung oder Vorräte.

Ergänzt wird das Angebot durch einen breiten Tiefgaragenstellplatz sowie einen weiteren

**Außenstellplatz, die komfortable Parkmöglichkeiten bieten.**

**Die gehobene Ausstattungsqualität zieht sich durch alle Räume: Parkettböden im Wohnbereich, moderne Fliesen in den Bädern sowie hochwertige Türen und Beschläge unterstreichen den hohen Wohnstandard.**

**Diese Maisonette-Wohnung besticht durch ihre gelungene Kombination aus durchdachtem Wohnkonzept, hochwertiger Ausstattung und großzügigem Platzangebot. Sie eignet sich ideal für Paare oder Familien, die besonderen Wohnkomfort in zentraler Lage von Wendelstein schätzen.**

**Die Mietkaution beträgt 3 Monatskaltmieten.**

**Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den vielen Vorzügen dieser attraktiven Mietwohnung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 26431009 - 90530 Wendelstein**

## **Ausstattung und Details**

**Maisonette - Eigentumswohnung im obersten Geschoss**

**Baujahr: 2007**

**Wohnfläche: ca. 143,80 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche Keller: ca. 15 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei abschließbare Kellerabteile**

**Große, uneinsehbare Dachterrasse**

**Zusätzlicher Freisitz**

**Breiter Tiefgaragenstellplatz**

**Außenstellplatz**

**Einbauküche**

**Heizung: Gas**

**Schwedenofen**

**Massivbauweise**

**Objektnummer: 26431009 - 90530 Wendelstein**

## **Alles zum Standort**

Wendelstein besticht als exklusive Wohnadresse im Einzugsgebiet Nürnbergs durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Die Gemeinde mit rund 15.700 Einwohnern bietet eine erstklassige Infrastruktur, die höchsten Ansprüchen gerecht wird, sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung, die den Zugang zu den kulturellen und wirtschaftlichen Zentren der Metropolregion mühelos ermöglicht. Die ruhige und sichere Umgebung unterstreicht den gehobenen Lebensstil, den anspruchsvolle Bewohner hier genießen können, während der Immobilienmarkt durch stabile Wertentwicklung und eine selektive Nachfrage nach hochwertigen Objekten geprägt ist.

In Wendelstein offenbart sich ein Lebensraum, der mit seinem eleganten Ambiente und der gepflegten Nachbarschaft ein Gefühl von Exklusivität und Privatsphäre vermittelt. Die unmittelbare Nähe zu großzügigen Grünflächen und stilvollen Freizeitangeboten schafft eine Atmosphäre, in der Erholung und gesellschaftliches Leben in perfektem Einklang stehen. Hier findet man eine seltene Kombination aus Ruhe und lebendiger Kultur, die das Wohnen zu einem besonderen Erlebnis macht.

Für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf ein stilvolles und exklusives Lebensumfeld legen, bietet Wendelstein eine unvergleichliche Kombination aus Prestige, Komfort und kultureller Vielfalt. Diese Lage erfüllt höchste Erwartungen an Lebensqualität und Privatsphäre und ist somit die perfekte Wahl für jene, die das Besondere suchen.

Auch verkehrstechnisch liegt die Wohnung sehr günstig. Die Richard-Wagner-Straße liegt in einer ruhigen Wohnlage von Wendelstein, nur wenige Minuten südlich von Nürnberg. Über die nahegelegene Bundesstraße B8 sowie die Autobahn A6 und A9 ist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet. Die Nürnberger Innenstadt erreicht man mit dem Auto in ca. 20 Minuten, der Flughafen Nürnberg ist rund 30 Minuten entfernt.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien des VGN (z. B. Linien 601, 606 und 615) bestens angebunden. Von den nächstgelegenen Haltestellen aus bestehen direkte Verbindungen nach Nürnberg, Schwabach und Feucht mit Anschluss an S- und U-Bahn. Damit ist die Richard-Wagner-Straße sowohl für Pendler als auch für Familien mit Kindern verkehrstechnisch ideal gelegen.

**Objektnummer: 26431009 - 90530 Wendelstein**

## **Sonstige Angaben**

**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.

**Objektnummer: 26431009 - 90530 Wendelstein**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jörg Muskat**

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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