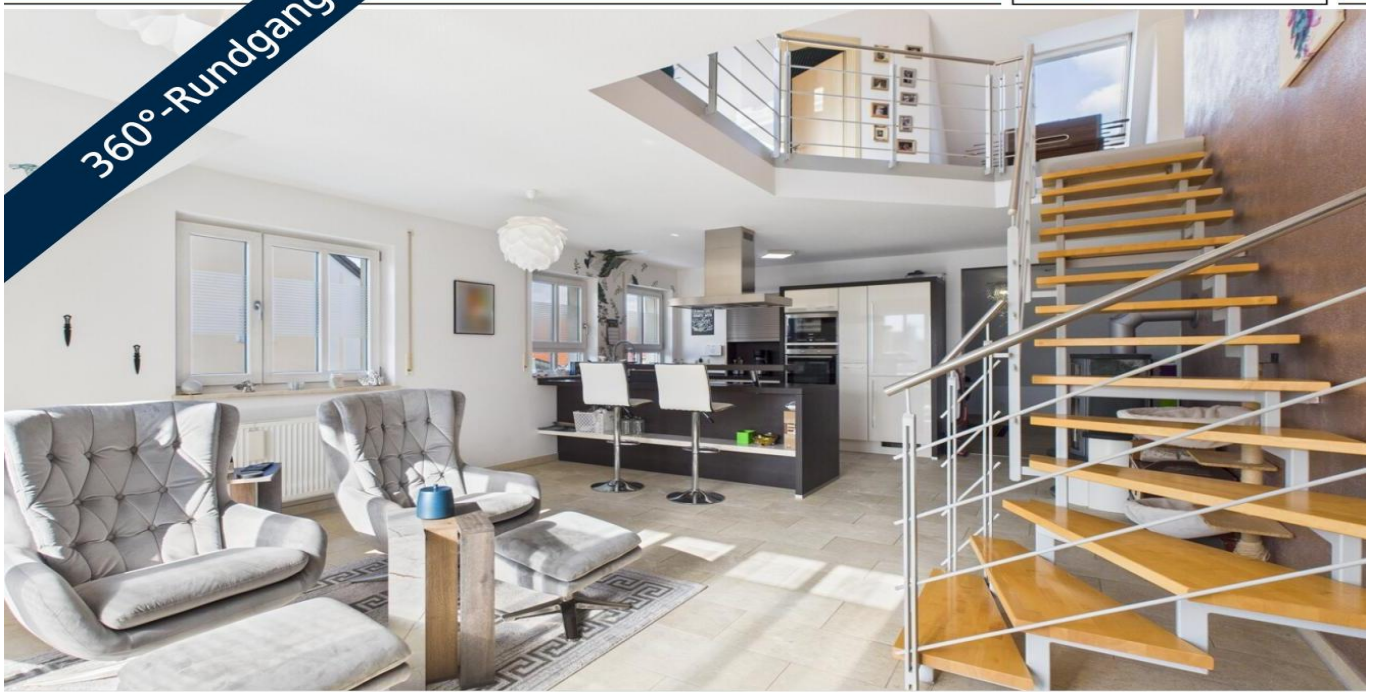


Wendelstein

Exclusive living above the rooftops of Wendelstein – Great maisonette with roof terrace and underground parking!

Property ID: 25431024

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 143,8 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25431024 - 90530 Wendelstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25431024 - 90530 Wendelstein

At a glance

Property ID	25431024
Living Space	ca. 143,8 m ²
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2007
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 5000 EUR (Sale), 1 x Underground car park, 15000 EUR (Sale)

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 15 m ²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25431024 - 90530 Wendelstein

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	68.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	18.02.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25431024 - 90530 Wendelstein

The property



Property ID: 25431024 - 90530 Wendelstein

The property



Property ID: 25431024 - 90530 Wendelstein

The property



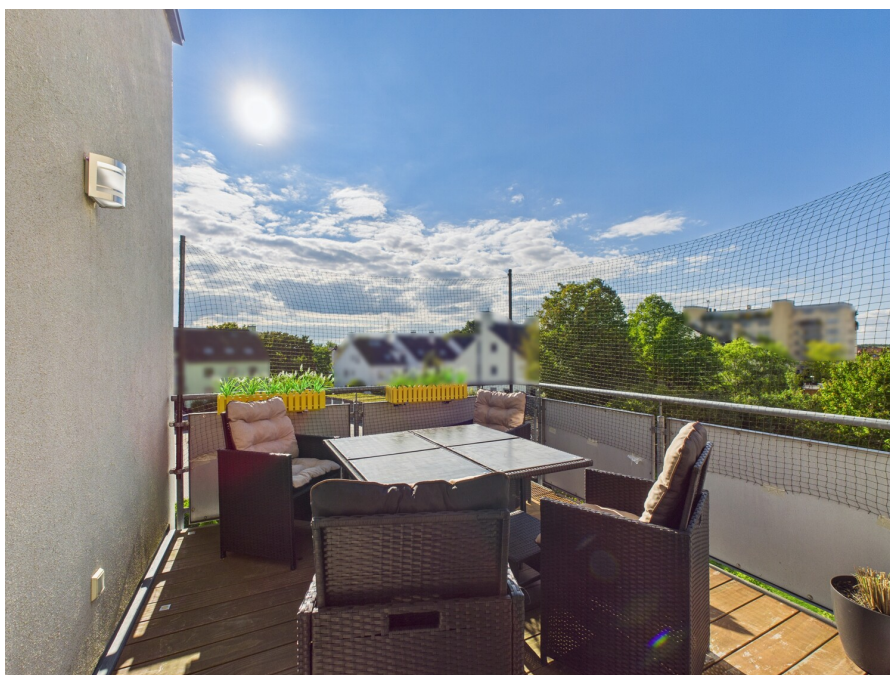
Property ID: 25431024 - 90530 Wendelstein

The property



Property ID: 25431024 - 90530 Wendelstein

The property



Property ID: 25431024 - 90530 Wendelstein

The property



Property ID: 25431024 - 90530 Wendelstein

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth

Property ID: 25431024 - 90530 Wendelstein

The property



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





**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

Property ID: 25431024 - 90530 Wendelstein

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 25431024 - 90530 Wendelstein

A first impression

This exceptional maisonette apartment is located on the top floors of a multi-family building constructed in 2007 in the heart of Wendelstein. Built using solid construction methods, the apartment boasts a generous living space of approximately 143.8 m². With a total of four rooms, including two bedrooms and two bathrooms, it offers comfortable living space that meets the highest standards of modern living. The floor plan is characterized by a well-thought-out layout. The open-plan living area, with its large windows, creates a pleasant, bright atmosphere. The heart of the apartment is the spacious living and dining area, which provides ample room for socializing and spending time with family and friends. A wood-burning stove provides cozy warmth and a comfortable ambiance on cooler days, while the central gas heating system efficiently ensures a comfortable temperature throughout the apartment. The high-quality fitted kitchen is seamlessly integrated into the living area and features all necessary appliances as well as plenty of storage space. From the living area, you can access the additional patio. Here you can enjoy privacy, whether for a leisurely breakfast or an evening glass of wine. Another absolute highlight of the apartment is the secluded rooftop terrace. Enjoy complete privacy here – the terrace offers an exclusive retreat in the heart of the city! Its secluded location ensures maximum privacy and invites you to fully enjoy outdoor living – without any prying eyes. The two bedrooms offer exceptional comfort and ample space for relaxation; they can be individually designed to suit your needs. Each floor features a modern bathroom, both equipped with underfloor heating. One bathroom has a shower and toilet, the other a bathtub and toilet – ideal for families or couples who value comfort and functionality. The apartment includes two spacious, separate basement storage rooms with a total usable area of approximately 15 m². These provide space for seasonal items, hobby equipment, or supplies. The offer is complemented by a wide underground parking space and an additional outdoor parking space – ensuring convenient parking options at all times. The high-quality finishes are evident throughout: parquet flooring in the living area, modern tiles in the bathrooms, and premium doors and fittings underscore the high standard. This maisonette apartment impresses with its successful combination of a well-designed living concept, high-quality fixtures and fittings, and ample space. It is ideal for couples as well as families seeking something special who value a well-maintained property and flexible usage options. Experience the many advantages of this attractive offer for yourself during a personal viewing. We are happy to assist you at any time!

Property ID: 25431024 - 90530 Wendelstein

Details of amenities

Maisonette - Eigentumswohnung im obersten Geschoss

Baujahr: 2007

Wohnfläche: ca. 143,80 m²

Nutzfläche Keller: ca. 15 m² verteilt auf zwei abschließbare Kellerabteile

Große, uneinsehbare Dachterrasse

Zusätzlicher Freisitz

Breiter Tiefgaragenstellplatz

Außenstellplatz

Einbauküche

Heizung: Gas

Schwedenofen

Massivbauweise

Property ID: 25431024 - 90530 Wendelstein

All about the location

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.

Property ID: 25431024 - 90530 Wendelstein

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 68.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25431024 - 90530 Wendelstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com