

Wendelstein

Architektonisches Wohnhighlight im Herzen von Wendelstein - mit ausgezeichneter Energiebilanz!

Property ID: 26431015

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 799.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 288 m² • ROOMS: 13 • LAND AREA: 580 m²

Property ID: 26431015 - 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: 26431015 - 90530 Wendelstein

At a glance

Property ID	26431015	Purchase Price	799.900 EUR
Living Space	ca. 288 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	13	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bedrooms	4		
Bathrooms	1		
Year of construction	2012		
Type of parking	4 x Outdoor parking space		

Property ID: 26431015 - 90530 Wendelstein

Energy Data

Energy Source	Pellet	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	12.12.2034	Final energy consumption	47.00 kWh/m²a
Power Source	Pellet-Fuelled	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 26431015 - 90530 Wendelstein

The property



Property ID: 26431015 - 90530 Wendelstein

The property



Property ID: 26431015 - 90530 Wendelstein

The property



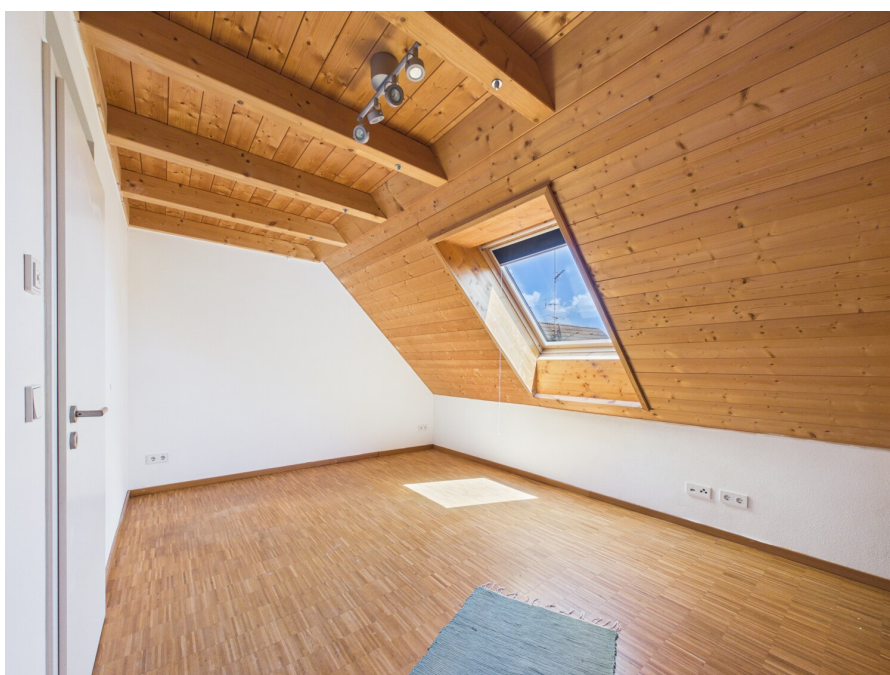
Property ID: 26431015 - 90530 Wendelstein

The property



Property ID: 26431015 - 90530 Wendelstein

The property



Property ID: 26431015 - 90530 Wendelstein

The property



Property ID: 26431015 - 90530 Wendelstein

The property



Property ID: 26431015 - 90530 Wendelstein

The property



Property ID: 26431015 - 90530 Wendelstein

The property



Property ID: 26431015 - 90530 Wendelstein

The property



Property ID: 26431015 - 90530 Wendelstein

The property



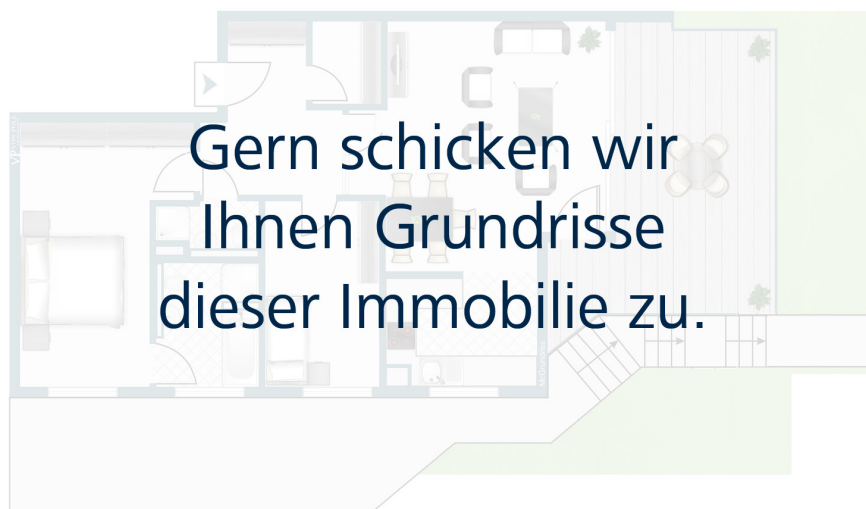
Ihre Immobilienspezialisten

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



www.von-poll.com/schwabach-roth

Property ID: 26431015 - 90530 Wendelstein

The property



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

VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 26431015 - 90530 Wendelstein

A first impression

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus in Wendelstein vereint modernes Wohnen, nachhaltige Bauweise und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Alternativ kann eine Umwidmung des Gewerbebereichs in Wohnen angefragt werden.

Die 2012 als KfW-Effizienzhaus 50 errichtete Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Holz-/Massivbauweise, ein gesundes Raumklima und eine durchdachte Architektur mit offenem Wohnkonzept und lichtdurchfluteten Räumen.

Die ca. 147 m² Wohnfläche erstreckt sich über zwei Ebenen. Großzügige Fensterflächen, sichtbare Holzelemente und eine offene Galerie schaffen ein modernes und zugleich behagliches Wohnambiente. Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Abstellraum und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich Elternschlafzimmer, Kinder- und Gästezimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit begehbare Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und hochwertiger Ausstattung. Die gelungene Kombination aus Holz, Stahl und modernen Materialien verleiht dem Haus eine zeitlose Optik.

Ein besonderes Highlight ist der separate Gewerbebereich mit ca. 141 m² Nutzfläche und eigenem Eingang. Aktuell als Musikschule genutzt, bietet er vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Praxis, Büro, Atelier oder Kanzlei. Mehrere Räume mit hohen Decken sowie zusätzliche Sanitärbereiche schaffen ideale Voraussetzungen für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Eine Umnutzung in Wohnen kann jederzeit angefragt werden.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie: Beheizt wird sie durch eine effiziente Holz-Pelletheizung mit solarer Unterstützung. Die Außenwände sind mit ökologischer Zellulose gedämmt. Für ein angenehmes Raumklima sorgen Wandheizung hinter Lehm-Innenputz, Fußbodenheizung sowie eine Lüftungsanlage im Vorderhaus.

Die Fassade kombiniert mineralischen Putz mit biologischer Lärchenholzschalung, die mit der Zeit eine natürliche Patina entwickelt. Hochwertige Holz- und Holz-Aluminiumfenster mit Wärmeschutzverglasung unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch.

Eine Solarthermieanlage unterstützt Heizung und Warmwasserbereitung. Zudem ist eine 5.000-Liter-Zisterne zur Regenwassernutzung vorhanden, an die die Toilettenspülungen

angeschlossen sind.

Edle Materialien wie Eichenholzparkett, hochwertige Fliesen und sorgfältig ausgewählte Details schaffen ein harmonisches Zusammenspiel aus moderner Architektur, Nachhaltigkeit und Wohnqualität.

Das ca. 580 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für Erholung, Familie und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser architektonisch besonderen Immobilie. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 26431015 - 90530 Wendelstein

Details of amenities

Grunddaten:

Grundstücksfläche: 580 m²

Wohnfläche Einfamilienhaus: ca. 147 m² - erweiterbar um 141m² auf 288m²

Zimmeranzahl: 13

Baujahr: 2012

Bauweise:

Kellergeschoss: WU-Beton

Erdgeschoss Vorderbau: Massivbauweise (WDVS)

Erdgeschoss Hinterbau: Holzrahmenbauweise

Dachstuhl: Satteldach mit Ziegeleindeckung

Heizung und Energieeffizienz:

Energieeffizienzklasse A

Pelletheizung 12 kW, Heizkreise der beiden Gebäude getrennt

Wandheizung hinter Lehm-Innenputz / Fußbodenheizung

Solarthermie für Warmwasser/Heizungsunterstützung

Zisterne 5.000 Liter, Toiletten sind an das System angeschlossen

Lüftungsanlage im Vorderhaus

Innenausstattung:

Bodenbeläge: Fliesen und Parkett

Einbauküche vorhanden

Property ID: 26431015 - 90530 Wendelstein

All about the location

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Wendelstein. Die Marktgemeinde südlich von Nürnberg verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Restaurants und Cafés befinden sich in kurzer Entfernung.

Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen im Ort und der näheren Umgebung. Auch Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind vielfältig vorhanden und unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Lage.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen A6, A9 und A73 erreichen Sie Nürnberg, Fürth sowie das gesamte Ballungsgebiet schnell und bequem. Zudem bestehen gute Busverbindungen in die umliegenden Orte sowie in Richtung Nürnberg und die S-Bahn-Anbindung ermöglicht eine komfortable Verbindung in die Nürnberger Innenstadt.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und der Nähe zur Metropolregion Nürnberg macht diesen Standort besonders attraktiv.

Property ID: 26431015 - 90530 Wendelstein

Other information

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.

Property ID: 26431015 - 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