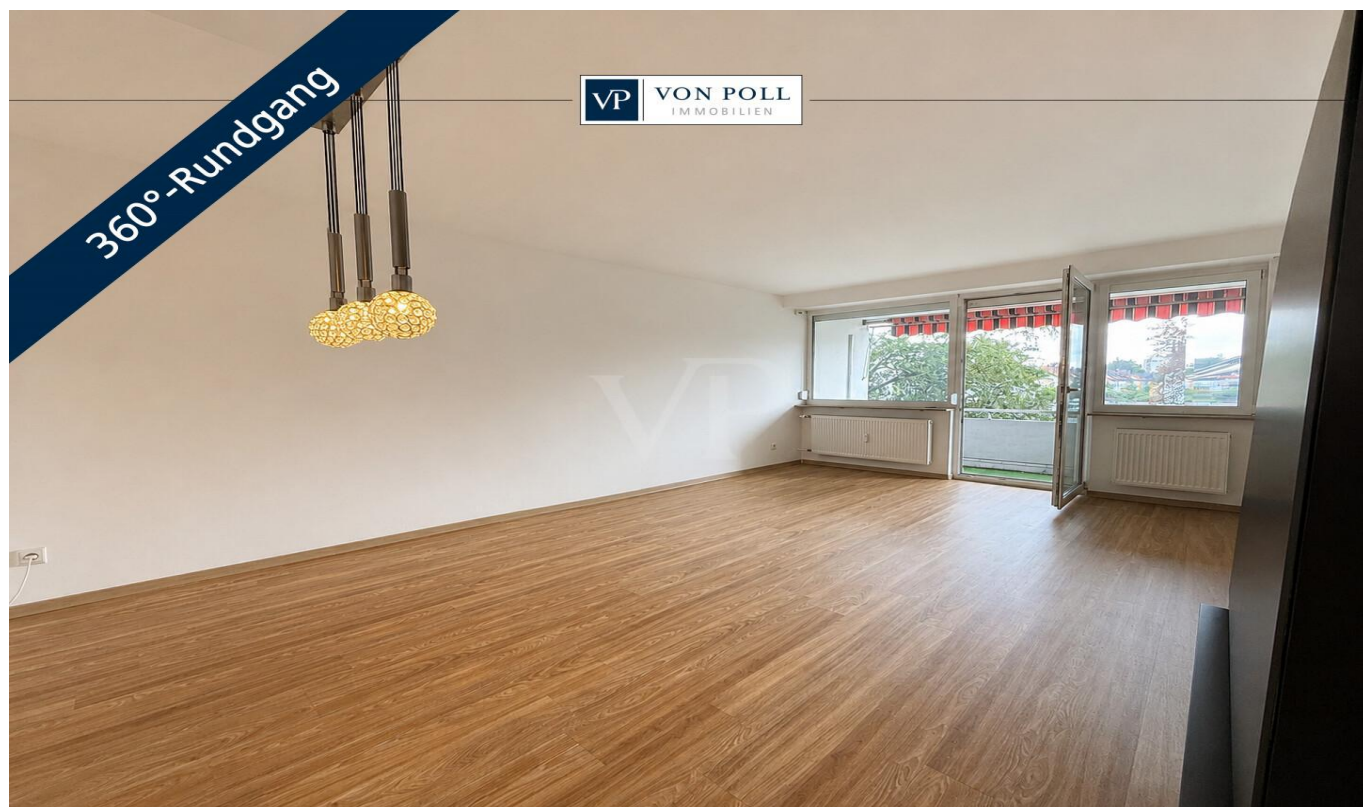


Wendelstein / Großschwarzenlohe - Großschwarzenlohe, Mittelfranken

Einziehen & Wohlfühlen: Frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Einbauküche

CODE DU BIEN: 26021044



PRIX DE LOYER: 950 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82 m² • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26021044 - 90530 Wendelstein / Großschwarzenlohe -
Großschwarzenlohe, Mittelfranken**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26021044 - 90530 Wendelstein / Großschwarzenlohe -
Großschwarzenlohe, Mittelfranken**

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26021044
Surface habitable	ca. 82 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1973

Prix de loyer	950 EUR
Coûts supplémentaires	230 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2005
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26021044 - 90530 Wendelstein / Großschwarzenlohe -
Großschwarzenlohe, Mittelfranken**

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	31.10.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	112.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

**CODE DU BIEN: 26021044 - 90530 Wendelstein / Großschwarzenlohe -
Großschwarzenlohe, Mittelfranken**

La propriété



**CODE DU BIEN: 26021044 - 90530 Wendelstein / Großschwarzenlohe -
Großschwarzenlohe, Mittelfranken**

La propriété



**CODE DU BIEN: 26021044 - 90530 Wendelstein / Großschwarzenlohe -
Großschwarzenlohe, Mittelfranken**

La propriété



**CODE DU BIEN: 26021044 - 90530 Wendelstein / Großschwarzenlohe -
Großschwarzenlohe, Mittelfranken**

La propriété



**CODE DU BIEN: 26021044 - 90530 Wendelstein / Großschwarzenlohe -
Großschwarzenlohe, Mittelfranken**

La propriété



**CODE DU BIEN: 26021044 - 90530 Wendelstein / Großschwarzenlohe -
Großschwarzenlohe, Mittelfranken**

La propriété



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg



Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert
Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten
Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine
kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg



**CODE DU BIEN: 26021044 - 90530 Wendelstein / Großschwarzenlohe -
Großschwarzenlohe, Mittelfranken**

Une première impression

Diese ansprechende und durchdacht geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer sehr gepflegten und ausgesprochen ruhigen Wohnanlage. Auf rund 82 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stimmiges Raumkonzept, bei dem sämtliche Zimmer bequem über einen zentralen Flur erreichbar sind. Ein hochwertiger, durchgehender Laminatboden verbindet die Räume optisch miteinander und sorgt für ein warmes, harmonisches Wohngefühl.

Die Wohnung wurde im Juni 2026 frisch gestrichen sowie kleine Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Dank des hervorragenden Zustands ist ein unkomplizierter und direkter Einzug ohne Renovierungsaufwand möglich.

Das Raumangebot umfasst zwei flexibel nutzbare Schlaf- bzw. Kinderzimmer sowie ein geräumiges, helles Wohnzimmer, was die Immobilie besonders attraktiv für kleine Familien oder Paare macht. Ein eigener Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen und lädt zum Entspannen ein. Die Küche ist bereits komplett eingerichtet und mit allen wesentlichen Elektrogeräten ausgestattet, die ablösefrei in der Wohnung verbleiben. Für viel praktischen Stauraum sorgen zwei zusätzliche Abstellflächen innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil.

Beheizt wird das Objekt über eine verlässliche Öl-Zentralheizung, während die durchgehend doppelverglaste Kunststofffenster für eine gute Isolierung und lichtdurchflutete Räume sorgen. Ein Waschmaschinenanschluss ist flexibel sowohl direkt in der Wohnung als auch in der gemeinschaftlichen Waschküche im Keller vorhanden.

**CODE DU BIEN: 26021044 - 90530 Wendelstein / Großschwarzenlohe -
Großschwarzenlohe, Mittelfranken**

Détails des commodités

- Kleine Renovierungsarbeiten durchgeführt (2026)
- 2 Schlafzimmer und 2 praktische Abstellräume
- Einbauküche inkl. E-Geräten (ablösefrei)
- Großer, passender Kleiderschrank im Schlafzimmer
- Schöner Balkon zum Entspannen
- Eigenes, absperrbares Kellerabteil
- Waschküche im Haus
- Gepflegte Wohnanlage mit sehr guter Nahversorgung

**CODE DU BIEN: 26021044 - 90530 Wendelstein / Großschwarzenlohe -
Großschwarzenlohe, Mittelfranken**

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in Kleinschwarzenlohe – einem begehrten Ortsteil des Marktes Wendelstein, der die perfekte Brücke zwischen idyllischem Wohnen im Grünen und hervorragender urbaner Infrastruktur schlägt. Die charmante Nachbarschaft zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus und bietet eine erstklassige Lebensqualität vor den Toren Nürnbergs.

Der Alltag gestaltet sich hier denkbar unkompliziert: Für die tägliche Nahversorgung stehen Supermärkte wie Edeka und Aldi direkt im Ort bereit. Auch Familien profitieren von der hervorragenden Lage – die örtliche Grundschule befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist auf kurzen, sicheren Wegen erreichbar. Weiterführende Schulen und zusätzliche Betreuungsangebote stehen im nahegelegenen Hauptort Wendelstein sowie in Schwabach zur Verfügung.

In puncto Mobilität überzeugt die Lage auf ganzer Linie: Die VGN-Busverbindung bringt Sie auf direktem Wege nach Nürnberg-Langwasser mit Übergang zum U-Bahn-Netz. Autofahrer schätzen zudem die schnelle Anbindung an die Autobahnen A6 und A73, über die man das Umland sowie die Nürnberger Innenstadt rasch erreicht.

Für den Erholungswert im Alltag sorgt das vielfältige Freizeitangebot der unmittelbaren Umgebung: Das direkt angrenzende Schwabach lockt mit seinem weitläufigen Stadtpark zu entspannten Spaziergängen sowie dem beliebten Hallenbad. Diese Adresse vereint somit entspanntes Wohnen, exzellente Einkaufs- und Schulwege sowie beste Erreichbarkeit zu einem rundum stimmigen Gesamtpaket.

**CODE DU BIEN: 26021044 - 90530 Wendelstein / Großschwarzenlohe -
Großschwarzenlohe, Mittelfranken**

Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 26021044 - 90530 Wendelstein / Großschwarzenlohe -
Großschwarzenlohe, Mittelfranken**

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com