

Wendelstein

# Vivre de façon exclusive au-dessus des toits de Wendelstein – Superbe maisonnette avec terrasse sur le toit et parking souterrain !

CODE DU BIEN: 25431024

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 545.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143,8 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 25431024 - 90530 Wendelstein**

- **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: 25431024 - 90530 Wendelstein**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25431024</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>545.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 143,8 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Maisonette</b>
<b>Étage</b>	<b>2</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 15 m<sup>2</sup></b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Bloc-cuisine</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2007</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 1 x Parking souterrain</b>		

CODE DU BIEN: 25431024 - 90530 Wendelstein

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	68.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.02.2028	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25431024 - 90530 Wendelstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431024 - 90530 Wendelstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431024 - 90530 Wendelstein

## La propriété



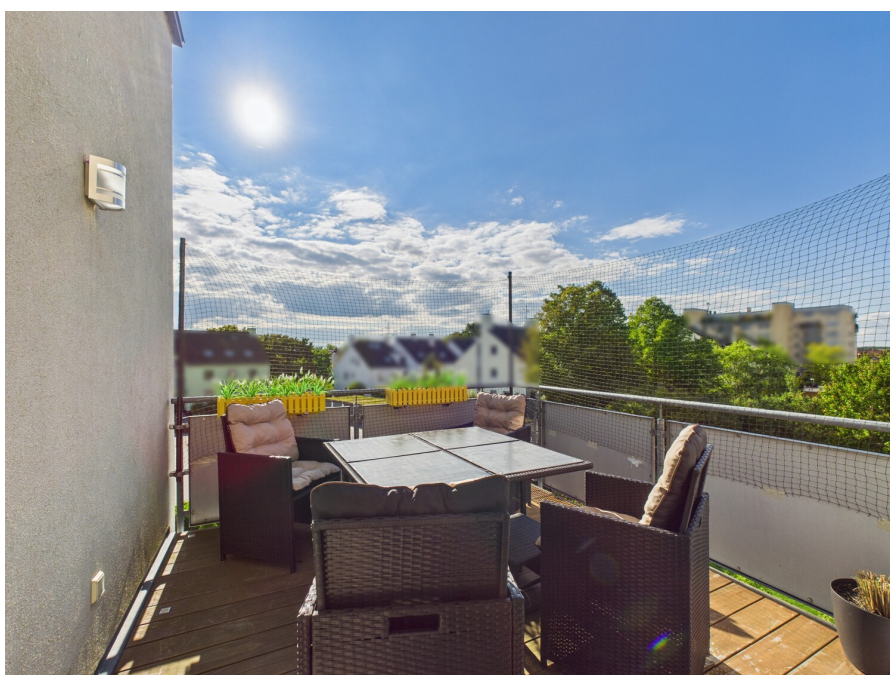
CODE DU BIEN: 25431024 - 90530 Wendelstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431024 - 90530 Wendelstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431024 - 90530 Wendelstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431024 - 90530 Wendelstein

## La propriété



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 25431024 - 90530 Wendelstein

## La propriété



### 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)

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

CODE DU BIEN: 25431024 - 90530 Wendelstein

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**CODE DU BIEN: 25431024 - 90530 Wendelstein**

## Une première impression

Ce superbe appartement en duplex se situe aux derniers étages d'un immeuble résidentiel construit en 2007, en plein cœur de Wendelstein. Bénéficiant d'une construction robuste, il offre une surface habitable généreuse d'environ 143,8 m<sup>2</sup>. Composé de quatre pièces, dont deux chambres et deux salles de bains, il propose un espace de vie confortable répondant aux plus hautes exigences du confort moderne. Son agencement est particulièrement bien pensé. La pièce de vie ouverte, baignée de lumière grâce à ses grandes fenêtres, crée une atmosphère agréable et lumineuse. Pièce maîtresse de l'appartement, le spacieux séjour/salle à manger offre un espace convivial idéal pour recevoir famille et amis. Un poêle à bois diffuse une chaleur douce et une ambiance chaleureuse lors des journées plus fraîches, tandis que le chauffage central au gaz assure une température agréable dans tout l'appartement. La cuisine équipée haut de gamme s'intègre harmonieusement au séjour et dispose de tous les appareils électroménagers nécessaires ainsi que de nombreux rangements. Depuis le séjour, on accède à une terrasse privative, un havre de paix où savourer un petit-déjeuner tranquille ou un verre de vin en soirée. Un autre atout majeur de cet appartement est sa terrasse sur le toit, à l'abri des regards. Profitez d'une intimité totale : cette terrasse offre un refuge exclusif en plein cœur de la ville ! Son emplacement isolé garantit une tranquillité maximale et vous invite à savourer pleinement la vie en plein air, en toute intimité. Les deux chambres offrent un confort exceptionnel et un espace généreux pour se détendre ; elles peuvent être aménagées sur mesure selon vos envies. Chaque étage dispose d'une salle de bains moderne, toutes deux équipées d'un chauffage au sol. L'une est dotée d'une douche et de toilettes, l'autre d'une baignoire et de toilettes – idéale pour les familles ou les couples qui privilégient le confort et la fonctionnalité. L'appartement comprend deux vastes caves séparées d'une surface utile totale d'environ 15 m<sup>2</sup>. Elles offrent un espace de rangement pour les articles saisonniers, le matériel de loisirs ou les provisions. L'offre est complétée par une grande place de parking souterrain et une place de parking extérieure supplémentaire, garantissant ainsi des solutions de stationnement pratiques en toutes circonstances. Les finitions haut de gamme sont omniprésentes : parquet dans le séjour, carrelage moderne dans les salles de bains, portes et quincaillerie de qualité supérieure témoignent d'un standing élevé. Ce duplex séduit par son agencement réussi, alliant un concept de vie bien pensé, des finitions haut de gamme et un espace généreux. Il est idéal pour les couples et les familles en quête d'un bien d'exception, privilégiant un logement bien entretenu et offrant une grande flexibilité d'aménagement. Venez découvrir par vous-même les nombreux atouts de cette offre attrayante lors d'une visite. Nous sommes à votre disposition !

**CODE DU BIEN: 25431024 - 90530 Wendelstein**

## **Détails des commodités**

**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**

**CODE DU BIEN: 25431024 - 90530 Wendelstein**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25431024 - 90530 Wendelstein**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 68.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**CODE DU BIEN: 25431024 - 90530 Wendelstein**

## Contact

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

**Jörg Muskat**

---

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

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

---

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