

## Wendelstein

????????????? ?????????? ????? ??? ?????? ???  
Wendelstein – ?????????? ?????????? ?? ?????????? ???  
????????? ??????????!

Αριθμός ακινήτου: 25431024

360°-Rundgang



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 545.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 143,8 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ??????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

?? ??? ??????

|                     |                          |                      |                       |
|---------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25431024                 | ????? ???????        | 545.000 EUR           |
| ????????????        | ca. 143,8 m <sup>2</sup> | ????????????         | ??????????            |
| ???????             | 2                        | ??????????           | Käuferprovision       |
| ????????            | 4                        |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 2                        |                      | MwSt.) des            |
| ??????????          |                          |                      | beurkundeten          |
|                     |                          |                      | Kaufpreises           |
| ?????????           | 2                        | ???????????????????? | ca. 15 m <sup>2</sup> |
| ????? ????????????? | 2007                     | ?????                |                       |
| ????? ????????????? | 1 x ??????????? ?????    | ??????               | WC ???????????,       |
|                     | ????????????, 1 x        |                      | ????????????????      |
|                     | ????????? ?????????      |                      | ?????????             |

????????? ???? ?????

|                                                   |                    |                                                                           |               |
|---------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ?????????<br>?????????                            | ????????? ???????? | ??????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH     |
| ???? ? ?????????                                  | ?????              | ?????? ? ??????????                                                       | 68.50 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>????????? ??? | 18.02.2028         | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                | B             |
| ???? ? ?????????                                  | ?????              | ???? ? ??????????<br>?????????? ? ? ?<br>????????????<br>???????????????? | 2007          |

Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

?? ???????



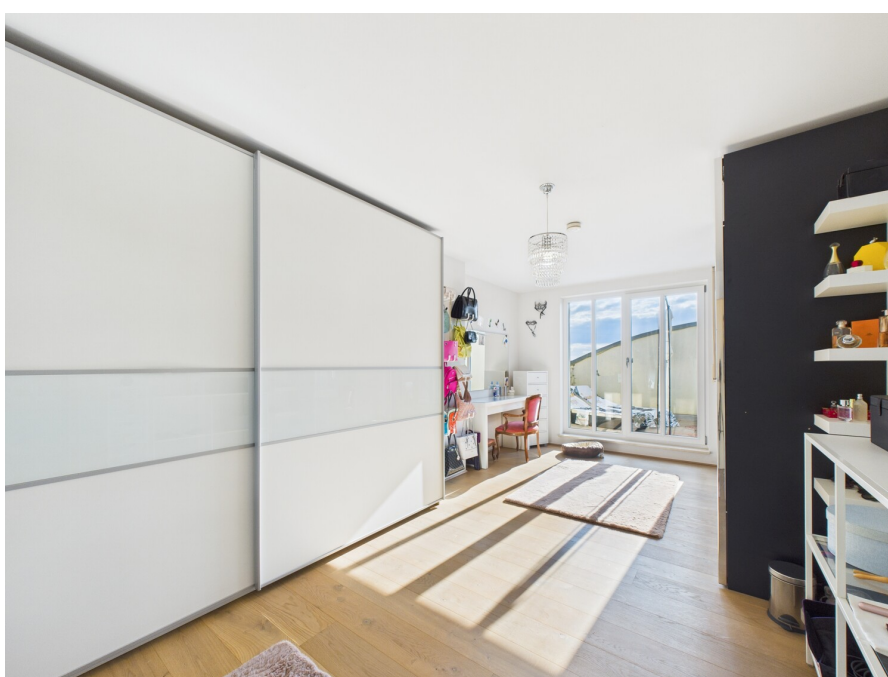
Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

?? ????????



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

?? ???????

VON POLL  
IMMOBILIEN

## 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)

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

Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

?? ???????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

## ???

???? ?? ?????????? ??????????-????????? ?????????? ?????? ?????????????? ?????????? ???  
????????????????? ??? ?????????????????? ?? 2007 ?????? ?????? ??? Wendelstein. ?????????? ??  
?????????? ?????????? ?????????????, ?? ?????????????? ?????????? ?????? ?????????????? ?????? ?????????????  
????????? 143,8 ?.?. ?? ?????????? ?????????? ?????????, ?????????????????????????????? ??? ?????????????????  
??? ??? ?????????, ??????????? ?????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????????  
????????? ??? ??????????? ??????. ? ??????? ?????????????????????? ??? ??? ?????? ??????????????  
????????????????? ? ?????????? ?????? ??????????????, ?? ?? ??????? ??????????? ???, ?????????????? ???  
?????????????, ?????????? ??????????????. ? ??????? ??? ?????????????????????? ?????? ?? ?????????? ???????  
??? ? ??????????????, ??? ?????????? ??????? ?????? ??? ?????????????????????? ??? ?????? ?? ???  
?????????????? ??? ?????? ??????. ??? ?????????????? ?????????????? ?????? ?????????? ??? ??? ??????  
?????????????? ??? ??? ??????????? ??????, ??? ?? ??????????? ?????????? ?????????????? ???????  
????????????????? ?????????????????????? ??? ?????? ?????????????????? ?? ??? ?? ??????????????. ? ???????  
????????????? ?????????????????? ?????????? ?????? ?????? ?????????????????? ??? ??????? ??? ?????????? ??????  
??? ?????????????????? ??????????? ?????? ??? ?????????? ?????????????????? ??????. ??? ??? ?????? ??????????????,  
?????? ??????????? ??? ?????????? ??????. ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????????????, ?????  
??? ??? ?????????? ?????????? ?????? ??? ??? ?????????? ?????????? ??????. ??? ?????? ?????????  
????????????????????? ??? ?????????????????????? ?????? ? ?????????????????? ?????????? ?????? ?????????????? ??????.  
????????????? ?????????? ?????????????????? ??? - ? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????????????  
????? ??????? ??? ??????! ? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ?????????????????  
??? ??? ?????????????? ?? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????????? ??? - ?????? ?????????????? ??????????. ??  
??? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ??? ??????????. ?????????? ??  
????????????????? ?????????????? ??? ?? ?????????????????? ?????? ?????????? ????. ?????? ?????????? ?????????? ???  
????????????? ??????, ??? ?? ??? ?????????????????? ?? ?????????????????? ??????????. ?? ??? ???????  
????????????? ?????? ??? ??????????, ?? ?????? ?????????????? ??? ?????????? - ?????????? ??? ?????????????????? ?  
????????????? ??? ?????????????? ??? ?????? ??? ?? ??????????????????????. ?? ?????????????????? ?????????????????  
??? ??????????????, ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????????? ??????????  
15 ?.?. ?????? ?????????????? ?????? ??? ?????????????? ??????, ?????????????? ?????? ? ??????????????. ? ??????????  
????????????????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?????????????????? ??? ?????? ?????????????? ?????????????  
????? ?????????????????? - ?????????????????????? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ??? ?????? ??????. ??  
????????? ?????????????? ?????????????????? ??????? ?????????? ?? ??????? ?????? ?????????: ?????? ?????????? ???  
?????????, ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????????? ?????????? ?????????????  
????????????????????? ?? ??????? ??????????. ?????? ?? ?????????????????? ?????????????? ?????????????????? ?? ???  
????????????????????? ?????????????????? ?????? ?????????????????????? ??????? ??????????????, ?????????? ?????????????  
????????????????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????? ??????. ?????? ?????????? ??? ?????????????? ?????? ???  
??? ?????????????????????? ??? ?????????????????? ?????? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????? ?????????????????????  
????????? ??? ?????????????? ?????????????? ??????. ?????????????? ?? ?????? ?????????????????????? ?????? ???  
????????????????? ?????????????? ??? ??? ?????? ??? ?????? ?? ?????????????? ?????? ?????????????????? ??????????????. ??

??????? ?? ?? ?????????? ??? ???? ???????!

**Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein**

**?????????????? ??? ????????**

**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**

**Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein**

**??? ??? ??? ?????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein**

**????? ????????????**

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach  
Tel.: +49 9122 - 88 59 168  
E-Mail: schwabach@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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