

Wendelstein

Αποκλειστική διαβίωση πάνω από τις στέγες του Wendelstein – Υπέροχη μεζονέτα με ταράτσα και υπόγειο πάρκινγκ!

Αριθμός ακινήτου: 25431024



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 545.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 143,8 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25431024	Τιμή αγοράς	545.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 143,8 m ²	Διαμέρισμα	Μεζονέτα
Πάτωμα	2	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4		
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 15 m ²
Έτος κατασκευής	2007	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Υπογείο πάρκινγκ		

Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	68.50 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	18.02.2028	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2007

Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

Το ακίνητο



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

Το ακίνητο



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

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

Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

Το ακίνητο



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το εξαιρετικό διαμέρισμα-μεζονέτα βρίσκεται στους τελευταίους ορόφους ενός πολυκατοικίου που κατασκευάστηκε το 2007 στην καρδιά του Wendelstein. Χτισμένο με στιβαρές μεθόδους κατασκευής, το διαμέρισμα διαθέτει έναν γενναιόδωρο χώρο διαβίωσης περίπου 143,8 τ.μ. Με συνολικά τέσσερα δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων δύο υπνοδωματίων και δύο μπάνιων, προσφέρει άνετο χώρο διαβίωσης που ανταποκρίνεται στα υψηλότερα πρότυπα της σύγχρονης ζωής. Η κάτοψη χαρακτηρίζεται από μια καλά μελετημένη διαρρύθμιση. Ο ενιαίος χώρος καθιστικού, με τα μεγάλα παράθυρά του, δημιουργεί μια ευχάριστη, φωτεινή ατμόσφαιρα. Η καρδιά του διαμερίσματος είναι το ευρύχωρο σαλόνι και η τραπεζαρία, που παρέχουν άφθονο χώρο για κοινωνικοποίηση και χρόνο με την οικογένεια και τους φίλους. Μια ξυλόσομπα προσφέρει ζεστή ζεστασιά και μια άνετη ατμόσφαιρα τις πιο δροσερές μέρες, ενώ το κεντρικό σύστημα θέρμανσης αερίου εξασφαλίζει αποτελεσματικά μια άνετη θερμοκρασία σε όλο το διαμέρισμα. Η υψηλής ποιότητας εντοιχισμένη κουζίνα είναι άψογα ενσωματωμένη στο σαλόνι και διαθέτει όλες τις απαραίτητες συσκευές καθώς και άφθονο αποθηκευτικό χώρο. Από τον χώρο καθιστικού, έχετε πρόσβαση στο επιπλέον αίθριο. Εδώ μπορείτε να απολαύσετε την ιδιωτικότητα, είτε για ένα χαλαρό πρωινό είτε για ένα βραδινό ποτήρι κρασί. Ένα άλλο απόλυτο χαρακτηριστικό του διαμερίσματος είναι η απομονωμένη βεράντα στον τελευταίο όροφο. Απολαύστε απόλυτη ιδιωτικότητα εδώ - η βεράντα προσφέρει ένα αποκλειστικό καταφύγιο στην καρδιά της πόλης! Η απομονωμένη τοποθεσία της εξασφαλίζει μέγιστη ιδιωτικότητα και σας προσκαλεί να απολαύσετε πλήρως την υπαίθρια ζωή - χωρίς αδιάκριτα βλέμματα. Τα δύο υπνοδωμάτια προσφέρουν εξαιρετική άνεση και άφθονο χώρο για χαλάρωση. Μπορούν να σχεδιαστούν ξεχωριστά για να ταιριάζουν στις ανάγκες σας. Κάθε όροφος διαθέτει ένα μοντέρνο μπάνιο, και τα δύο εξοπλισμένα με ενδοδαπέδια θέρμανση. Το ένα μπάνιο διαθέτει ντους και τουαλέτα, το άλλο μπανιέρα και τουαλέτα - ιδανικό για

οικογένειες ή ζευγάρια που εκτιμούν την άνεση και τη λειτουργικότητα. Το διαμέρισμα περιλαμβάνει δύο ευρύχωρες, ξεχωριστές αποθήκες στο υπόγειο με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια περίπου 15 τ.μ. Αυτές παρέχουν χώρο για εποχιακά είδη, εξοπλισμό χόμπι ή προμήθειες. Η προσφορά συμπληρώνεται από έναν μεγάλο υπόγειο χώρο στάθμευσης και έναν επιπλέον εξωτερικό χώρο στάθμευσης - εξασφαλίζοντας βολικές επιλογές στάθμευσης ανά πάσα στιγμή. Τα υψηλής ποιότητας φινιρίσματα είναι εμφανή σε όλους τους χώρους: παρκέ δάπεδο στο σαλόνι, μοντέρνα πλακάκια στα μπάνια και πόρτες και εξαρτήματα υψηλής ποιότητας υπογραμμίζουν το υψηλό επίπεδο. Αυτό το διαμέρισμα μεζονέτα εντυπωσιάζει με τον επιτυχημένο συνδυασμό μιας καλοσχεδιασμένης ιδέας διαβίωσης, υψηλής ποιότητας εξαρτημάτων και εξοπλισμού και άφθονου χώρου. Είναι ιδανικό για ζευγάρια καθώς και για οικογένειες που αναζητούν κάτι ξεχωριστό και εκτιμούν ένα καλοδιατηρημένο ακίνητο και ευέλικτες επιλογές χρήσης. Απολαύστε τα πολλά πλεονεκτήματα αυτής της ελκυστικής προσφοράς για τον εαυτό σας κατά τη διάρκεια μιας προσωπικής επίσκεψης. Θα χαρούμε να σας βοηθήσουμε ανά πάσα στιγμή!

Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

Όλα για την τοποθεσία

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

Άλλες πληροφορίες

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25431024 - 90530 Wendelstein

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com