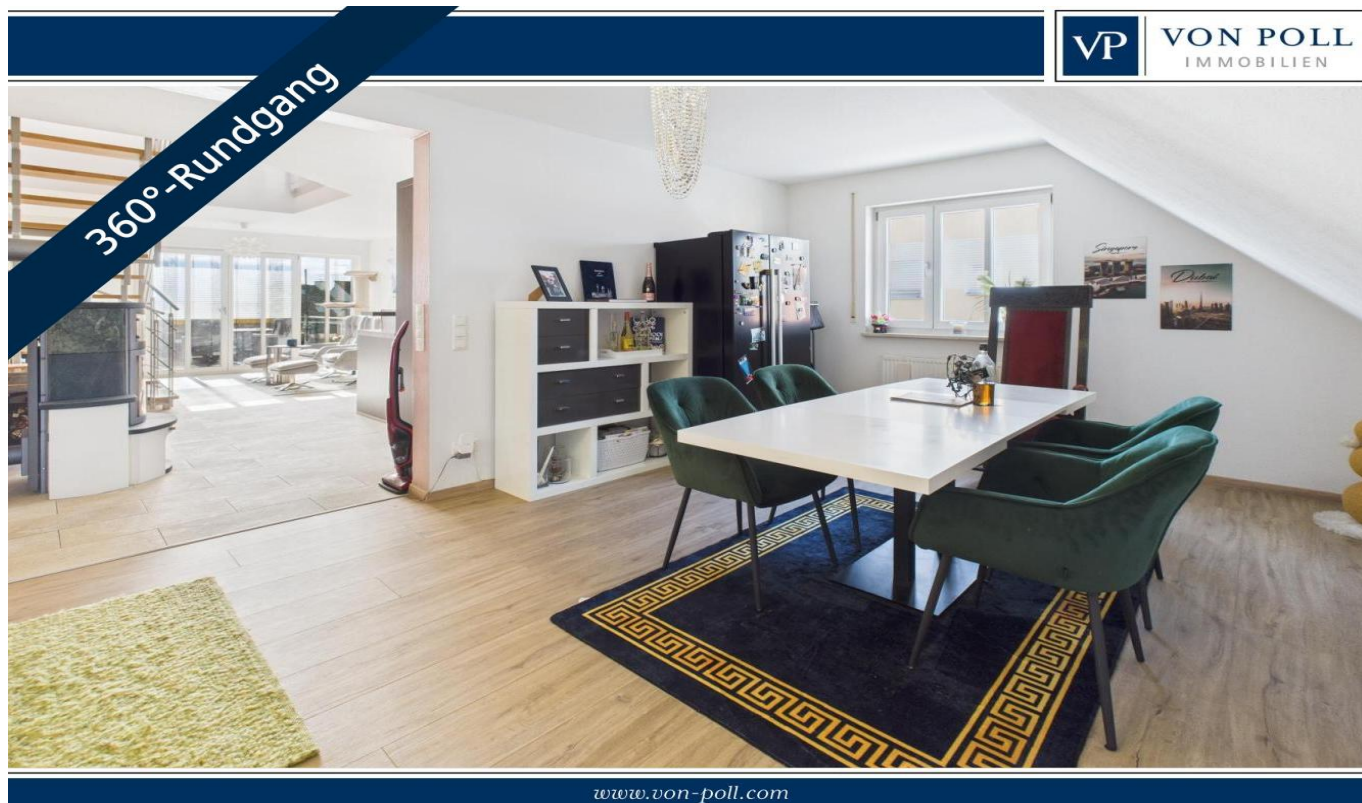


Wendelstein

Exkluzív élet a Wendelstein háztetői felett – Nagyszerű maisonette tetoterasszal és mélygarázzsal!

VP azonosító: 25431024



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 545.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 143,8 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

Áttekintés

VP azonosító	25431024
Hasznos lakótér	ca. 143,8 m ²
Emelet	2
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	2007
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Mélygarázs

Vételár	545.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 15 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.02.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	68.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007

VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

Az ingatlan



VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

Az ingatlan



VON POLL
IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth

VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

Az ingatlan

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

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 azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

Az első benyomás

Ez a kivételes maisonette apartman egy 2007-ben épült többlakásos épület legfelső emeletén található Wendelstein szívében. A szilárd építési módszerekkel épült lakás tágas, körülbelül 143,8 m²-es lakótérrel büszkélkedhet. Összesen négy szobájával, köztük két hálósobával és két fürdósobával, kényelmes életteret kínál, amely megfelel a modern élet legmagasabb követelményeinek. Az alaprajzot átgondolt elrendezés jellemzi. A nyitott terü nappali nagy ablakaival kellemes, világos hangulatot teremt. A lakás szíve a tágas nappali és étkező, amely bőséges helyet biztosít a társasági élethez és a családdal, barátokkal való időtöltéshez. A fatüzelésű kályha kellemes meleget és kellemes hangulatot biztosít a hűvösebb napokon, míg a központi gázfűtés hatékonyan biztosítja a kellemes hőmérsékletet az egész lakásban. A kiváló minőségű, beépített konyha zökkenőmentesen integrálódik a nappaliba, és minden szükséges készülékkel, valamint rengeteg tárolóhellyel rendelkezik. A nappaliból ki lehet jutni a további teraszra. Itt élvezheti a magánéletet, akár egy kényelmes reggelirol, akár egy pohár bor esti elfogyasztásáról van szó. A lakás egy másik abszolút fénypontja a félreeso tetoterasz. Élvezze a teljes magánéletet – a terasz exkluzív menedéket kínál a város szívében! A félreeso elhelyezkedés maximális magánéletet biztosít, és arra csábít, hogy teljes mértékben élvezze a szabadtéri életet – kíváncsi szemek nélkül. A két hálósoba kivételes kényelmet és bőséges teret kínál a pihenésre; egyedileg az Ön igényei szerint alakíthatók ki. Mindkét emeleten modern fürdósoba található, mindkettő padlófűtéssel felszerelt. Az egyik fürdósobában zuhanyzó és WC, a másikban kád és WC található – ideális családok vagy párok számára, akik értékelik a kényelmet és a funkcionalitást. A lakáshoz két tágas, különálló pincehelyiség tartozik, összesen körülbelül 15 m² hasznos alapterülettel. Ezek helyet biztosítanak szezonális cikkeknek, hobbfelszereléseknek vagy kellékeknek. A kínálatot egy széles földalatti parkolóhely és egy további kültéri parkolóhely egészíti ki – biztosítva a kényelmes parkolási lehetőségeket mindenkor. A kiváló minőségű kivitelezés mindenhol nyilvánvaló: parketta a nappaliban, modern csempék a fürdósobákban, valamint prémium ajtók és szerelvények hangsúlyozzák a magas színvonalat. Ez a maisonette lakás lenyugózó a jól megtervezett életkonceptió, a kiváló minőségű berendezések és szerelvények, valamint a bőséges tér sikeres kombinációjával. Ideális pároknak és családoknak, akik valami különlegeset keresnek, értékelik a jól karbantartott ingatlant és a rugalmas felhasználási lehetőségeket. Tapasztalja meg személyesen ennek a vonzó ajánlatnak a számos elonyét egy személyes megtekintés során. Örömmel segítünk Önnek bármikor!

VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com