

Wendelstein

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

VP azonosító: 25431024

360°-Rundgang



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 143,8 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

## Áttekintés

VP azonosító	25431024	Vételár	595.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 143,8 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	4	Hasznos terület	ca. 15 m <sup>2</sup>
Hálószobák	2	Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2007		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 5000 EUR (Eladó), 1 x Mélygarázs, 15000 EUR (Eladó)		

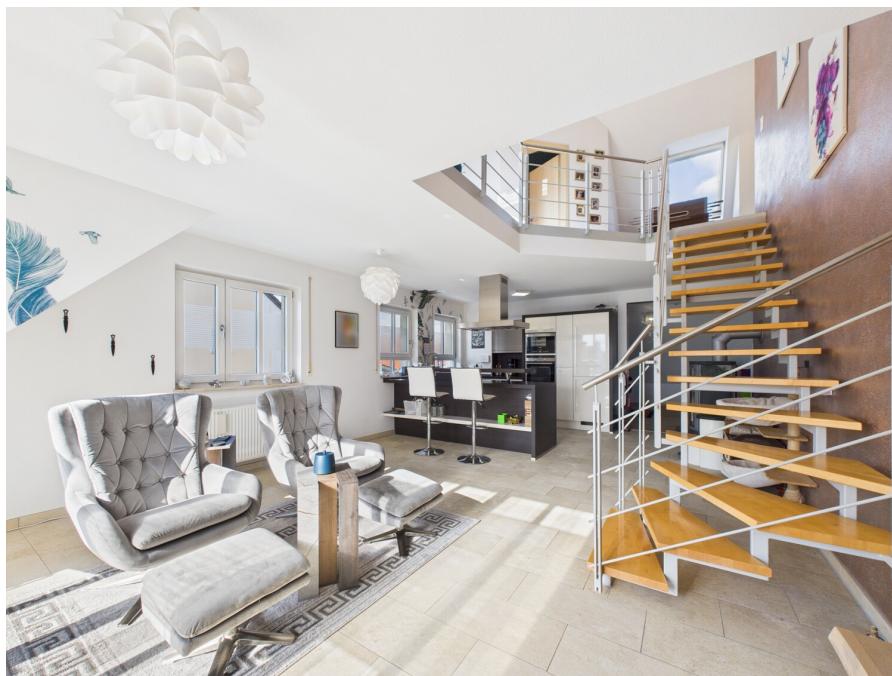
VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	68.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.02.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007

VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

## Az ingatlan



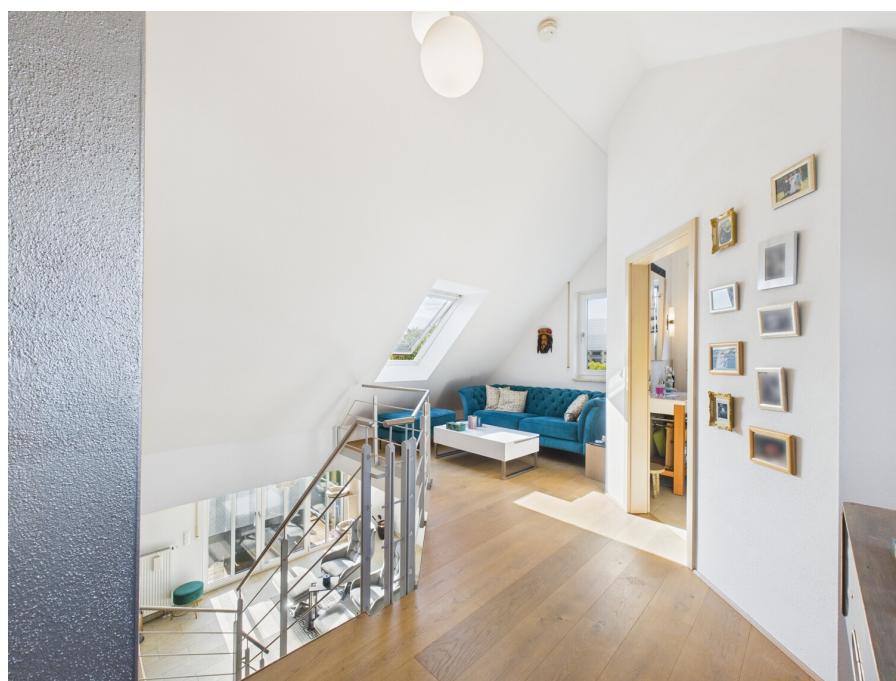
VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

## Az ingatlan



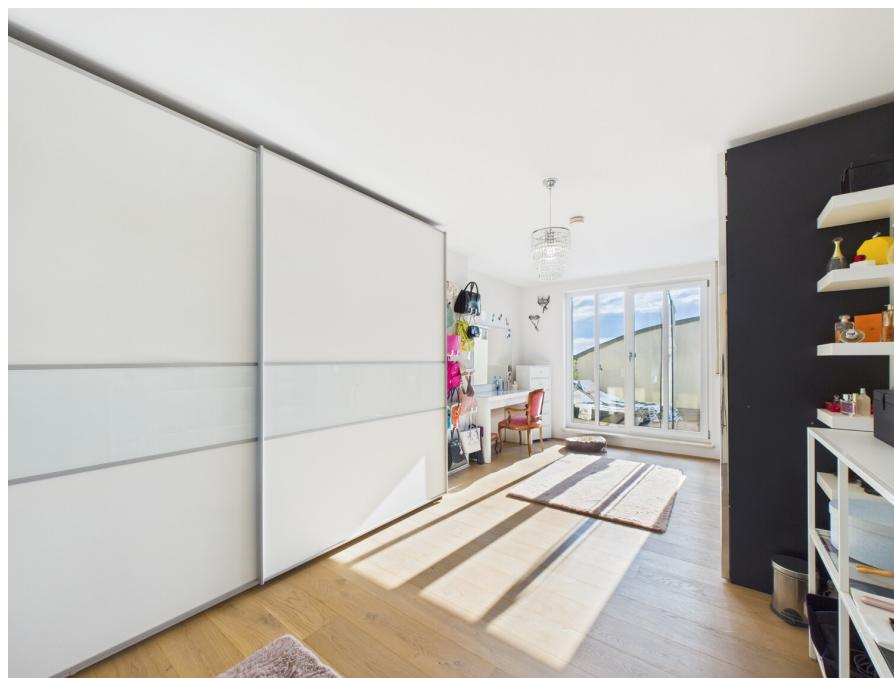
VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

## Az ingatlan



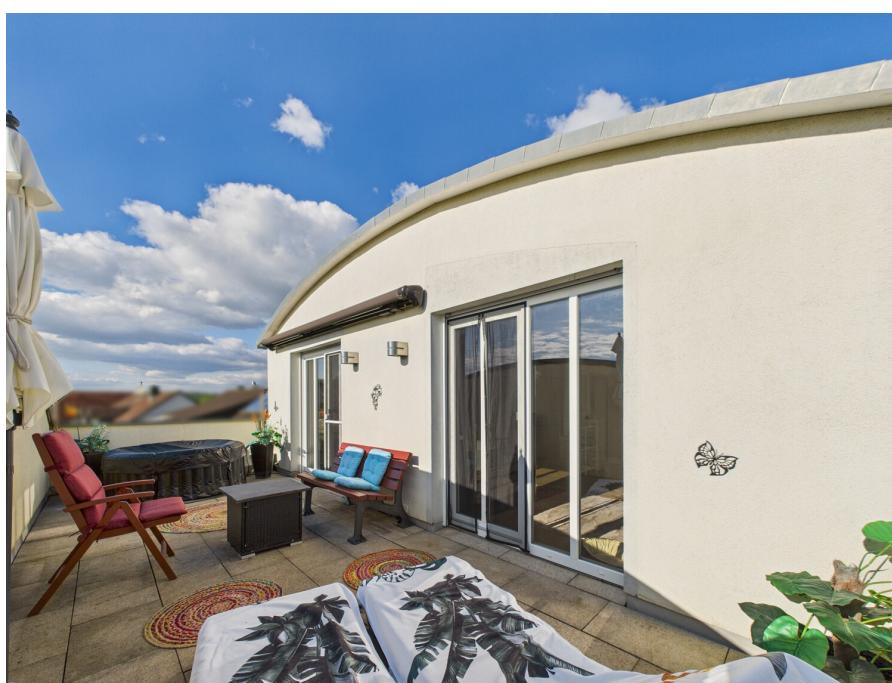
VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

## Az ingatlan



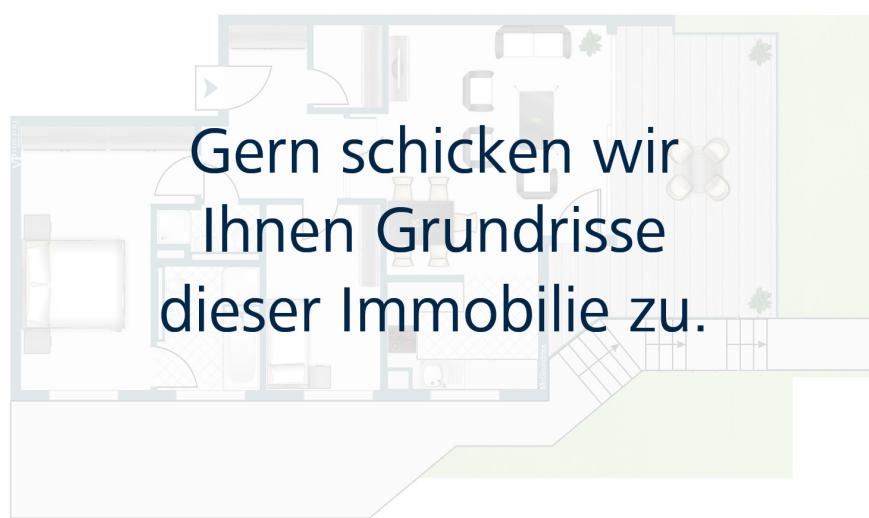
VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein

## Az ingatlan



### 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)

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



**VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein**

## Az elso benyomás

Ez a kivéletes maisonette apartman egy 2007-ben épült többlakásos épület legfelső emeletén található Wendelstein szívében. A szilárd építési módszerekkel épült lakás tágas, körülbelül 143,8 m<sup>2</sup>-es lakótérrel büszkélkedhet. Összesen négy szobájával, köztük két hálószobával és két fürdoszobával, kényelmes életteret kínál, amely megfelel a modern élet legmagasabb követelményeinek. Az alaprajzot átgondolt elrendezés jellemzi. A nyitott teru nappali nagy ablakaival kellemes, világos hangulatot teremt. A lakás szíve a tágas nappali és étkező, amely boséges 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 gázfutás hatékony biztosítja a kellemes homérsékletet az egész lakásban. A kiváló minőségi, 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 reggeliről, akár egy pohár bor esti elfogyasztásáról van szó. A lakás egy másik abszolút fénypontja a félreeső tetoterasz. Elvezze a teljes magánéletet – a terasz exkluzív menedéket kínál a város szívében! A félreeső elhelyezkedés maximális magánéletet biztosít, és arra csábít, hogy teljes mértékben élvezze a szabadtéri életet – kíváncsi szemek nélkül. A két hálószoba kivéletes kényelmet és boséges teret kínál a pihenésre; egyedileg az Ön igényei szerint alakíthatók ki. Mindkét emeleten modern fürdoszoba található, mindketten padlófutéssel felszerelt. Az egyik fürdoszobában zuhanyzó és WC, a másikban kád és WC található – ideális családok vagy párok számára, akik értékelik a kényelmet és a funkcionálitást. A lakáshoz két tágas, különálló pincehelyiséggel tartozik, összesen körülbelül 15 m<sup>2</sup> 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 minőségi kivitelezés mindenhol nyilvánvaló: parketta a nappaliban, modern csempék a fürdoszobákban, valamint prémium ajtók és szerelvények hangsúlyozzák a magas színvonalat. Ez a maisonette lakás lenyugöző a jól megtervezett életkoncepció, a kiváló minőségi berendezések és szerelvények, valamint a boséges 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 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

**VP azonosító: 25431024 - 90530 Wendelstein**

## Minden a helyszínrol

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/(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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 felelősségtartásához

---

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