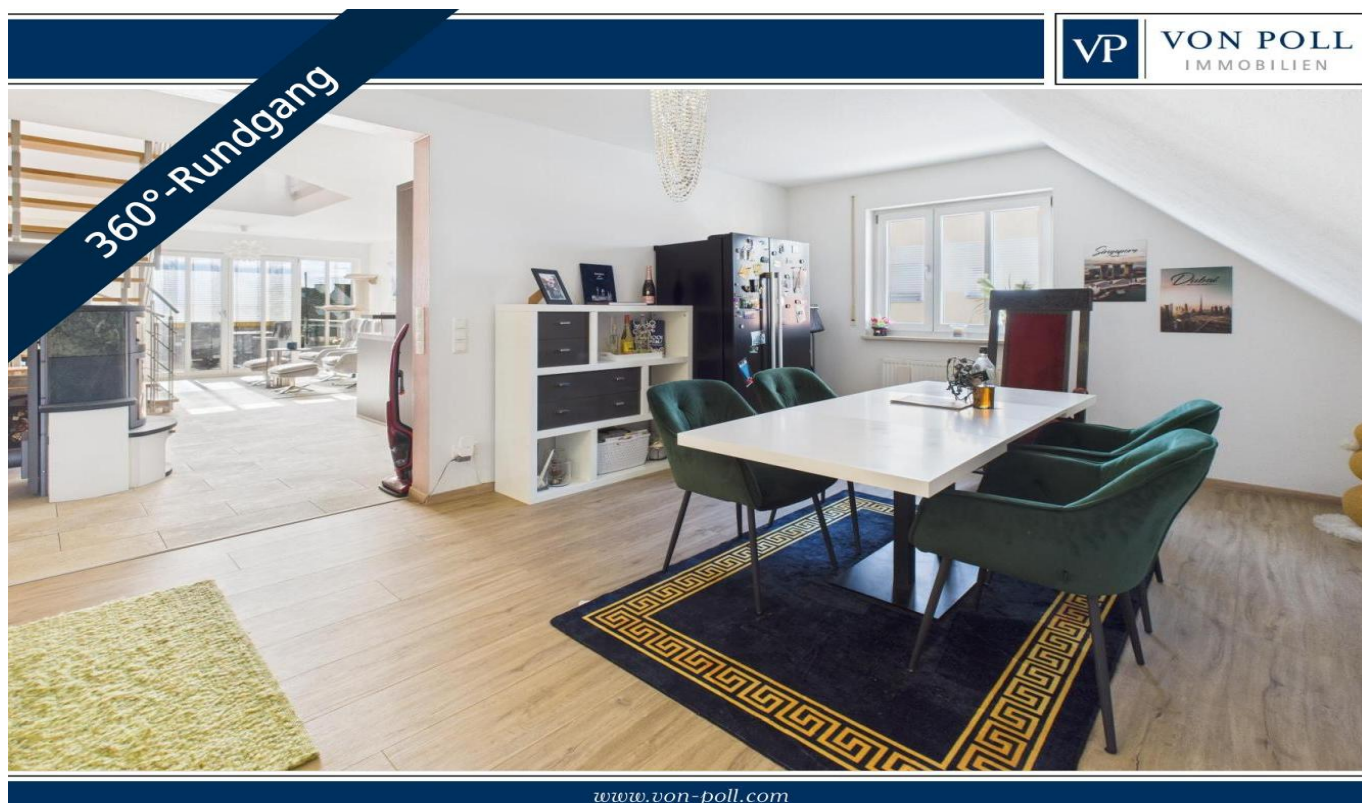


Wendelstein

# Vivere in modo esclusivo sopra i tetti di Wendelstein: splendida maisonette con terrazza sul tetto e parcheggio sotterraneo!

Codice oggetto: 25431024



PREZZO D'ACQUISTO: 545.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143,8 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**Codice oggetto: 25431024 - 90530 Wendelstein**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25431024 - 90530 Wendelstein**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25431024
Superficie netta	ca. 143,8 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2007
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	545.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 15 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25431024 - 90530 Wendelstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>68.50 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>18.02.2028</b>	Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2007</b>

Codice oggetto: 25431024 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25431024 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25431024 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



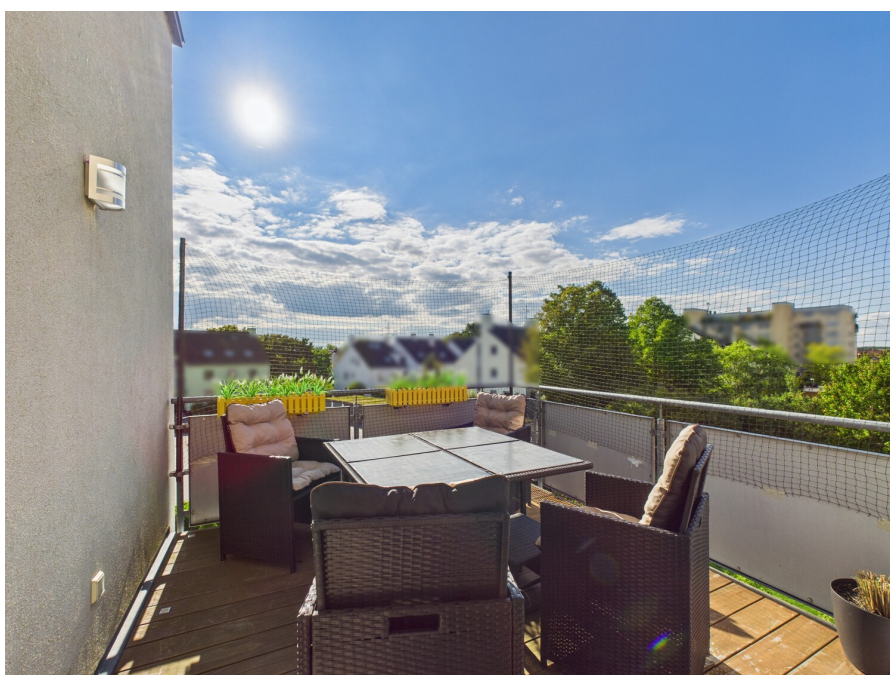
Codice oggetto: 25431024 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25431024 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25431024 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25431024 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Codice oggetto: 25431024 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



### 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)

Codice oggetto: 25431024 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



**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



**Codice oggetto: 25431024 - 90530 Wendelstein**

## Una prima impressione

Questo eccezionale appartamento duplex si trova ai piani alti di un edificio plurifamiliare costruito nel 2007 nel cuore di Wendelstein. Costruito con solidi metodi di costruzione, l'appartamento vanta un'ampia superficie abitabile di circa 143,8 m<sup>2</sup>. Con un totale di quattro locali, tra cui due camere da letto e due bagni, offre uno spazio abitativo confortevole che soddisfa i più elevati standard abitativi moderni. La planimetria è caratterizzata da una disposizione ben studiata. La zona giorno open space, con le sue ampie finestre, crea un'atmosfera piacevole e luminosa. Il cuore dell'appartamento è l'ampia zona giorno e pranzo, che offre ampio spazio per socializzare e trascorrere del tempo con la famiglia e gli amici. Una stufa a legna offre un calore accogliente e un'atmosfera confortevole nelle giornate più fresche, mentre il riscaldamento centralizzato a gas garantisce in modo efficiente una temperatura confortevole in tutto l'appartamento. La cucina componibile di alta qualità è perfettamente integrata nella zona giorno e dispone di tutti gli elettrodomestici necessari, oltre a numerosi spazi di contenimento. Dalla zona giorno si accede al patio aggiuntivo. Qui potrete godere della privacy, sia per una colazione tranquilla che per un bicchiere di vino serale. Un altro punto di forza dell'appartamento è l'appartata terrazza panoramica. Godetevi la privacy più assoluta: la terrazza offre un rifugio esclusivo nel cuore della città! La sua posizione appartata garantisce la massima privacy e invita a godersi appieno la vita all'aria aperta, senza occhi indiscreti. Le due camere da letto offrono un comfort eccezionale e ampi spazi per il relax; possono essere personalizzate in base alle vostre esigenze. Ogni piano dispone di un bagno moderno, entrambi dotati di riscaldamento a pavimento. Un bagno è dotato di doccia e WC, l'altro di vasca e WC: ideale per famiglie o coppie che apprezzano comfort e funzionalità. L'appartamento comprende due ampi locali seminterrati separati, con una superficie utile totale di circa 15 m<sup>2</sup>. Questi offrono spazio per articoli stagionali, attrezzature per hobby o forniture. L'offerta è completata da un ampio parcheggio sotterraneo e da un ulteriore posto auto esterno, garantendo sempre comode possibilità di parcheggio. Le finiture di alta qualità sono evidenti in tutti gli ambienti: pavimenti in parquet nella zona giorno, piastrelle moderne nei bagni e porte e accessori di pregio sottolineano l'elevato standard. Questo appartamento duplex colpisce per la riuscita combinazione di un concept abitativo ben concepito, finiture di alta qualità e ampi spazi. È ideale sia per coppie che per famiglie alla ricerca di qualcosa di speciale che apprezzano un immobile ben curato e opzioni di utilizzo flessibili. Scoprite di persona i numerosi vantaggi di questa interessante offerta durante una visita di persona. Siamo a vostra disposizione in qualsiasi momento!

**Codice oggetto: 25431024 - 90530 Wendelstein**

## **Dettagli dei servizi**

**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**

**Codice oggetto: 25431024 - 90530 Wendelstein**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25431024 - 90530 Wendelstein**

## **Ulteriori informazioni**

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.

**Codice oggetto: 25431024 - 90530 Wendelstein**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Jörg Muskat**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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