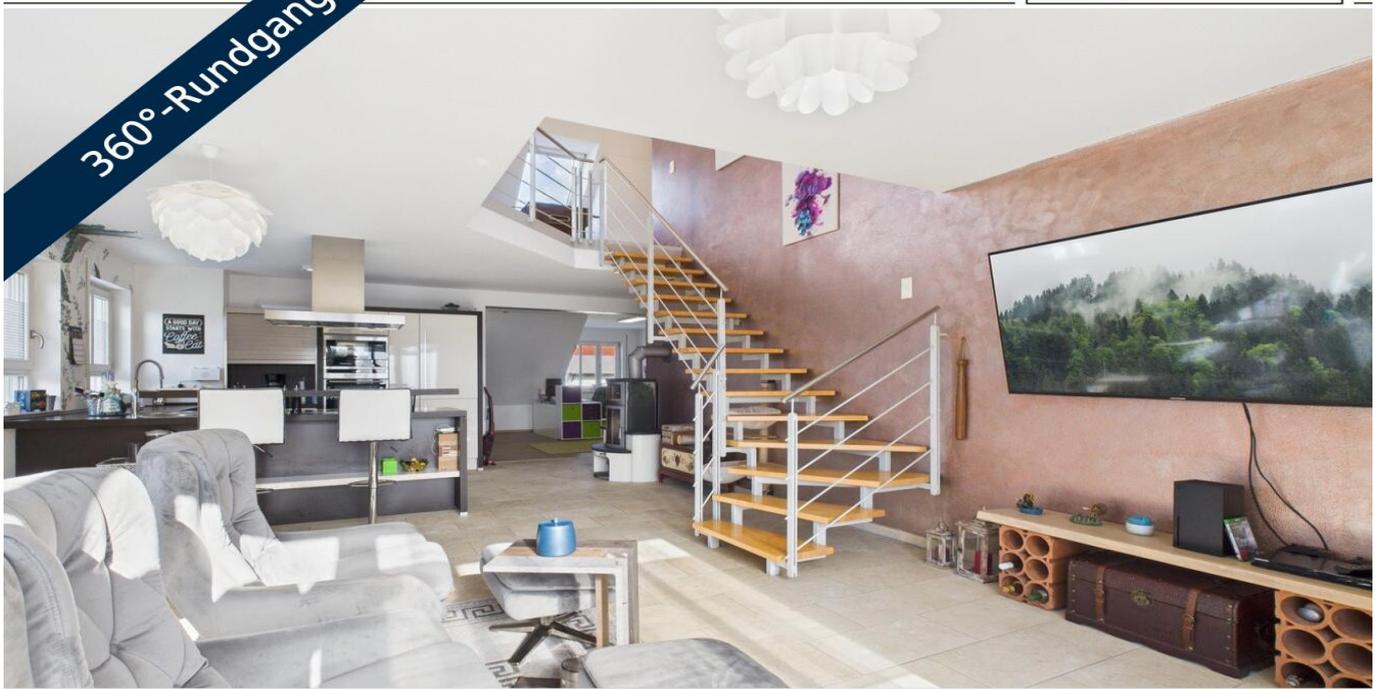


Wendelstein

Exklusives Wohnen über den Dächern Wendelsteins – Tolle Maisonette mit Dachterrasse und Tiefgarage!

CODICE OGGETTO: 25431024

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 639.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143,8 m² • 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 ²
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	639.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 15 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25431024 - 90530 Wendelstein

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	68.50 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.02.2028	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

CODICE OGGETTO: 25431024 - 90530 Wendelstein

La proprietà



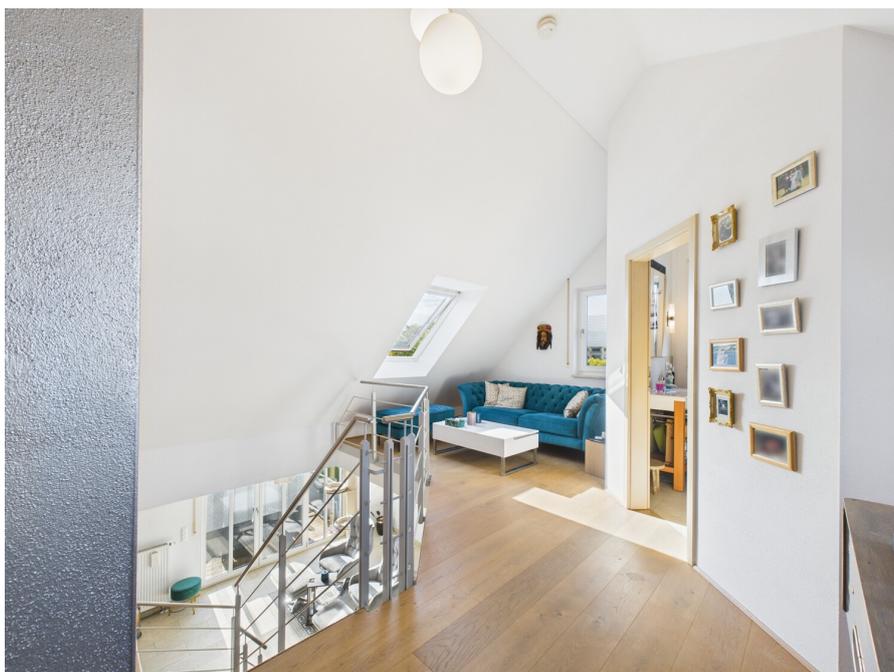
CODICE OGGETTO: 25431024 - 90530 Wendelstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25431024 - 90530 Wendelstein

La proprietà



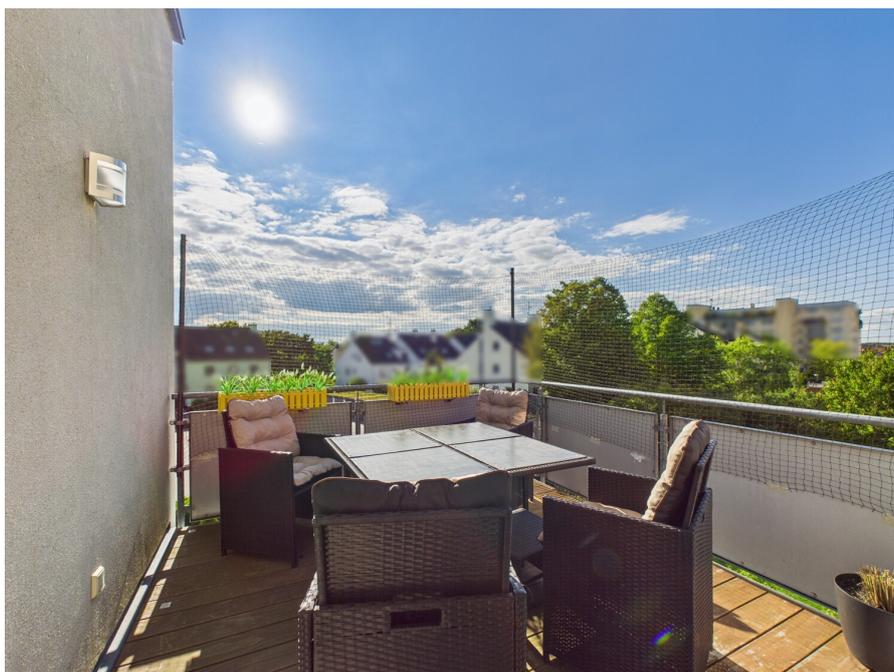
CODICE OGGETTO: 25431024 - 90530 Wendelstein

La proprietà



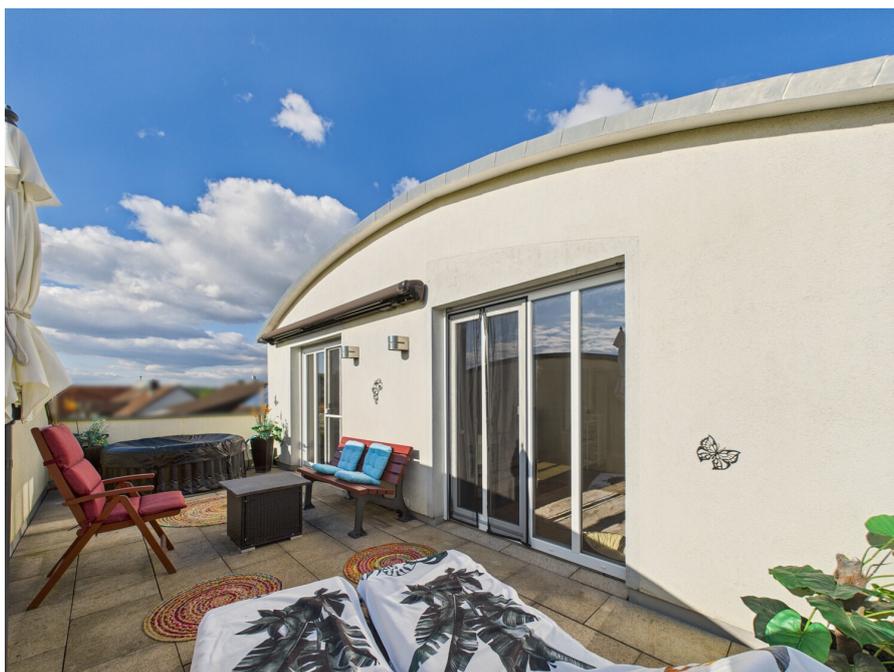
CODICE OGGETTO: 25431024 - 90530 Wendelstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25431024 - 90530 Wendelstein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25431024 - 90530 Wendelstein

La proprietà



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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





**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

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



Finanzierung
berechnen



CODICE OGGETTO: 25431024 - 90530 Wendelstein

Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Maisonette-Eigentumswohnung präsentiert sich in den obersten Geschossen eines 2007 errichteten Mehrfamilienhauses im Herzen Wendelsteins. In Massivbauweise errichtet überzeugt die Wohnung mit ihrer großzügige Wohnfläche von ca. 143,8 m². Mit insgesamt vier Zimmern, zwei Schlafzimmern und zwei Badezimmern bietet sie komfortablen Raum für höchste Ansprüche an modernes Wohnen.

Der Grundriss zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus. Der offene Wohnbereich schafft durch große Fensterflächen eine angenehme, helle Atmosphäre. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der ausreichend Platz für Geselligkeit und gemeinsame Stunden mit Familie oder Freunden ermöglicht. Ein Schwedenofen sorgt hier an kühleren Tagen für wohlige Wärme und ein behagliches Ambiente, während die Zentralheizung (Gas) effizient für das gesamte Raumklima sorgt.

Die hochwertige Einbauküche ist optimal in den Wohnbereich integriert und verfügt über alle notwendigen Geräte sowie reichlich Stauraum. Vom Wohnbereich aus erreichen Sie den zusätzlichen Freisitz. Sie genießen hier Privatsphäre, ob beim entspannten Frühstück oder beim abendlichen Glas Wein.

Ein weiteres, absolutes Highlight der Wohnung bildet die uneinsehbare Dachterrasse. Genießen Sie hier absolute Privatsphäre - die Dachterrasse bietet Ihnen einen exklusiven Rückzugsort mitten in der Stadt! Die uneinsehbare Lage sorgt für maximale Intimität und lädt dazu ein, das Leben unter freiem Himmel in vollen Zügen zu genießen – ganz ohne neugierige Blicke.

Die beiden Schlafzimmer bieten hohen Komfort und ausreichend Platz zur Erholung; sie lassen sich individuell nach Ihren Bedürfnissen gestalten.

Jede Etage verfügt über ein modernes Badezimmer, welche jeweils mit Fußbodenheizung ausgestattet sind. Eines verfügt über eine Dusche und WC, das andere über eine Badewanne und WC – ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

Zur Wohnung gehören zwei großzügige, separate Kellerräume mit insgesamt ca. 15 m² Nutzfläche. Hier findet sich Platz für saisonale Gegenstände, Hobbyausrüstung oder Vorräte.

Das Angebot wird durch einen breiten Tiefgaragenstellplatz sowie einen weiteren Außenstellplatz ergänzt – so stehen Ihnen stets komfortable Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die gehobene Ausstattungsqualität zieht sich durch alle Räume: Parkettböden im Wohnbereich, moderne Fliesen in den Bädern sowie hochwertige Türen und Beschläge unterstreichen den hohen Standard.

Diese Maisonette-Wohnung besticht durch ihre gelungene Kombination aus durchdachtem Wohnkonzept, hochwertiger Ausstattung und umfangreichem Platzangebot. Sie eignet sich sowohl für Paare als auch für Familien, die das Besondere suchen und Wert auf einen gepflegten Zustand sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den vielen Vorzügen dieses attraktiven Angebots. Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

CODICE OGGETTO: 25431024 - 90530 Wendelstein

Dettagli dei servizi

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

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/(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.

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