

Wendelstein

# Architektonisches Wohnhighlight im Herzen von Wendelstein - mit ausgezeichneter Energiebilanz!

Codice oggetto: 26431015

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 799.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 288 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 580 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26431015 - 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: 26431015 - 90530 Wendelstein**

## **A colpo d'occhio**

Codice oggetto	<b>26431015</b>
Superficie netta	<b>ca. 288 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>13</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>2012</b>
Garage/Posto auto	<b>4 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>799.900 EUR</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26431015 - 90530 Wendelstein

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Pellet</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>12.12.2034</b>
Fonte di alimentazione	<b>Pellet</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>47.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>A</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2012</b>

Codice oggetto: 26431015 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26431015 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26431015 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



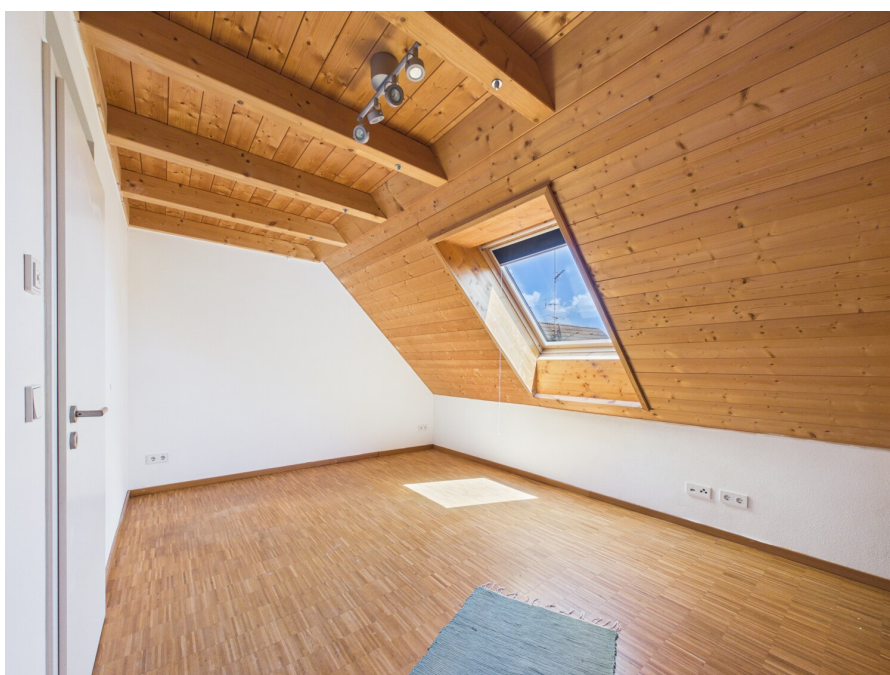
Codice oggetto: 26431015 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26431015 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26431015 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26431015 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26431015 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26431015 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26431015 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26431015 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



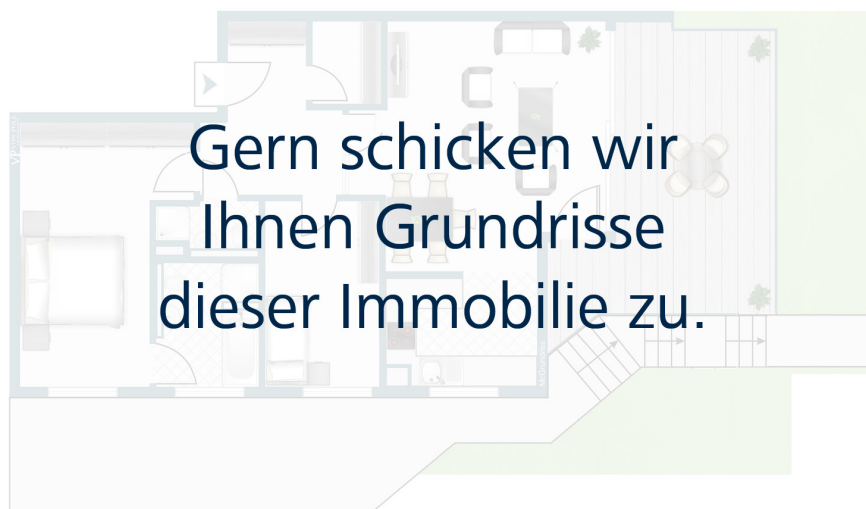
### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
[schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)



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

Codice oggetto: 26431015 - 90530 Wendelstein

## La proprietà



VP 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 VON POLL  
FINANCE

**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: 26431015 - 90530 Wendelstein**

## **Una prima impressione**

**Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus in Wendelstein vereint modernes Wohnen, nachhaltige Bauweise und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Alternativ kann eine Umwidmung des Gewerbebereichs in Wohnen angefragt werden.**

**Die 2012 als KfW-Effizienzhaus 50 errichtete Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Holz-/Massivbauweise, ein gesundes Raumklima und eine durchdachte Architektur mit offenem Wohnkonzept und lichtdurchfluteten Räumen.**

**Die ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich über zwei Ebenen. Großzügige Fensterflächen, sichtbare Holzelemente und eine offene Galerie schaffen ein modernes und zugleich behagliches Wohnambiente. Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Abstellraum und ein Gäste-WC.**

**Im Obergeschoss befinden sich Elternschlafzimmer, Kinder- und Gästezimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit begehbare Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und hochwertiger Ausstattung. Die gelungene Kombination aus Holz, Stahl und modernen Materialien verleiht dem Haus eine zeitlose Optik.**

**Ein besonderes Highlight ist der separate Gewerbebereich mit ca. 141 m<sup>2</sup> Nutzfläche und eigenem Eingang. Aktuell als Musikschule genutzt, bietet er vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Praxis, Büro, Atelier oder Kanzlei. Mehrere Räume mit hohen Decken sowie zusätzliche Sanitärbereiche schaffen ideale Voraussetzungen für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Eine Umnutzung in Wohnen kann jederzeit angefragt werden.**

**Auch energetisch überzeugt die Immobilie: Beheizt wird sie durch eine effiziente Holz-Pelletheizung mit solarer Unterstützung. Die Außenwände sind mit ökologischer Zellulose gedämmt. Für ein angenehmes Raumklima sorgen Wandheizung hinter Lehm-Innenputz, Fußbodenheizung sowie eine Lüftungsanlage im Vorderhaus.**

**Die Fassade kombiniert mineralischen Putz mit biologischer Lärchenholzschalung, die mit der Zeit eine natürliche Patina entwickelt. Hochwertige Holz- und Holz-Aluminiumfenster mit Wärmeschutzverglasung unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch.**

**Eine Solarthermieanlage unterstützt Heizung und Warmwasserbereitung. Zudem ist eine 5.000-Liter-Zisterne zur Regenwassernutzung vorhanden, an die die Toilettenspülungen**

angeschlossen sind.

**Edle Materialien wie Eichenholzparkett, hochwertige Fliesen und sorgfältig ausgewählte Details schaffen ein harmonisches Zusammenspiel aus moderner Architektur, Nachhaltigkeit und Wohnqualität.**

**Das ca. 580 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz für Erholung, Familie und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.**

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser architektonisch besonderen Immobilie. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Codice oggetto: 26431015 - 90530 Wendelstein**

## **Dettagli dei servizi**

**Grunddaten:**

**Grundstücksfläche: 580 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche Einfamilienhaus: ca. 147 m<sup>2</sup> - erweiterbar um 141m<sup>2</sup> auf 288m<sup>2</sup>**

**Zimmeranzahl: 13**

**Baujahr: 2012**

**Bauweise:**

**Kellergeschoss: WU-Beton**

**Erdgeschoss Vorderbau: Massivbauweise (WDVS)**

**Erdgeschoss Hinterbau: Holzrahmenbauweise**

**Dachstuhl: Satteldach mit Ziegeleindeckung**

**Heizung und Energieeffizienz:**

**Energieeffizienzklasse A**

**Pelletheizung 12 kW, Heizkreise der beiden Gebäude getrennt**

**Wandheizung hinter Lehm-Innenputz / Fußbodenheizung**

**Solarthermie für Warmwasser/Heizungsunterstützung**

**Zisterne 5.000 Liter, Toiletten sind an das System angeschlossen**

**Lüftungsanlage im Vorderhaus**

**Innenausstattung:**

**Bodenbeläge: Fliesen und Parkett**

**Einbauküche vorhanden**

**Codice oggetto: 26431015 - 90530 Wendelstein**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Wendelstein. Die Marktgemeinde südlich von Nürnberg verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Restaurants und Cafés befinden sich in kurzer Entfernung.**

**Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen im Ort und der näheren Umgebung. Auch Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind vielfältig vorhanden und unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Lage.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen A6, A9 und A73 erreichen Sie Nürnberg, Fürth sowie das gesamte Ballungsgebiet schnell und bequem. Zudem bestehen gute Busverbindungen in die umliegenden Orte sowie in Richtung Nürnberg und die S-Bahn-Anbindung ermöglicht eine komfortable Verbindung in die Nürnberger Innenstadt.**

**Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und der Nähe zur Metropolregion Nürnberg macht diesen Standort besonders attraktiv.**

**Codice oggetto: 26431015 - 90530 Wendelstein**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26431015 - 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)**