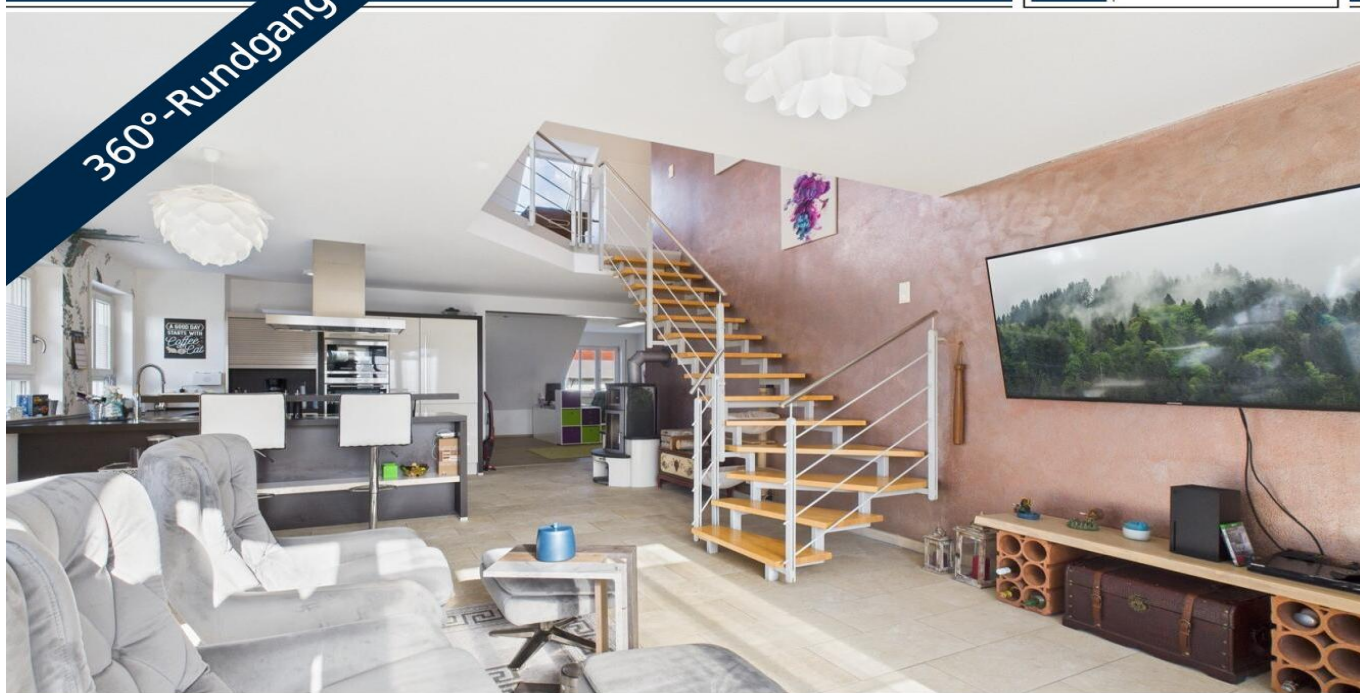


Wendelstein

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

Codice oggetto: 25431024

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 639.000 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,<br>1 x Parcheggio<br>interrato |

|                           |                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto         | 639.000 EUR                                                                           |
| Appartamento              | Maisonette                                                                            |
| Compenso di<br>mediazione | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Stato dell'immobile       | Curato                                                                                |
| Superficie lorda          | ca. 15 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Caratteristiche           | Bagni di servizio,<br>Cucina componibile                                              |

Codice oggetto: 25431024 - 90530 Wendelstein

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.02.2028    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 68.50 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| 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



VON POLL  
IMMOBILIEN

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)



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 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 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.

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](mailto:schwabach@von-poll.com)

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

---

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