

Wendelstein – Wendelstein

# Sonnige 3,5-Zimmer Endetage im Herzen von Wendelstein!

Property ID: 24125074



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

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

Property ID: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## At a glance

Property ID	24125074
Living Space	ca. 82 m <sup>2</sup>
Floor	3
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1993
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 25 m <sup>2</sup>
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	123.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.05.2032	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

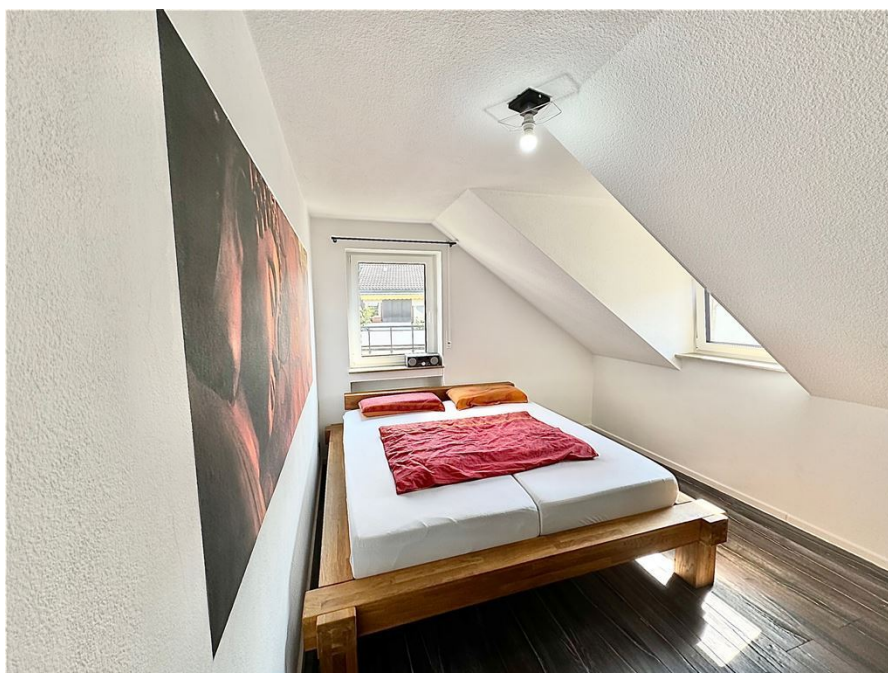
Property ID: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## The property



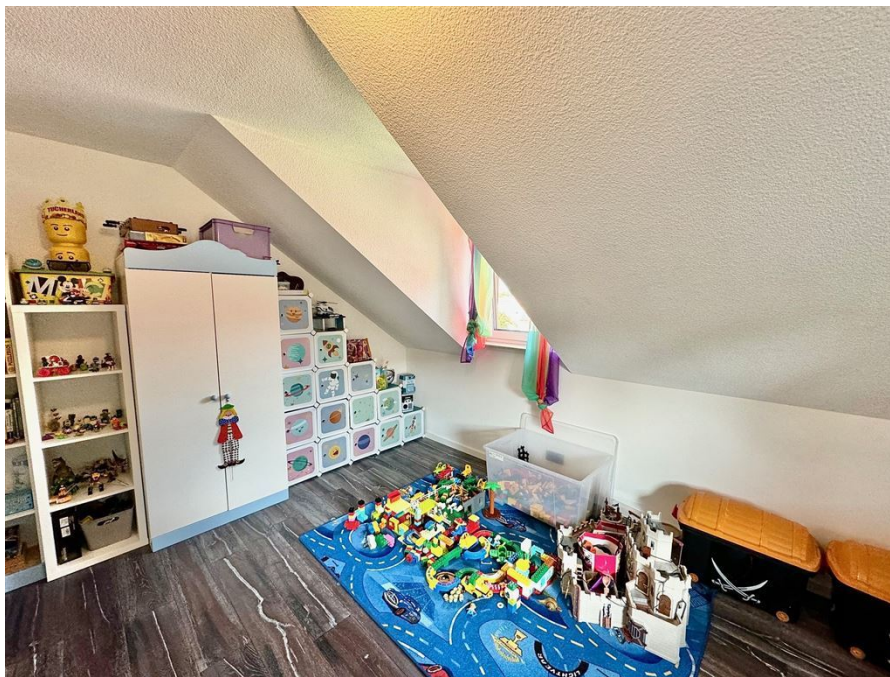
Property ID: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## The property



Property ID: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## The property



Property ID: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## The property





Property ID: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

T.: 09131 - 82 89 00 0

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Property ID: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

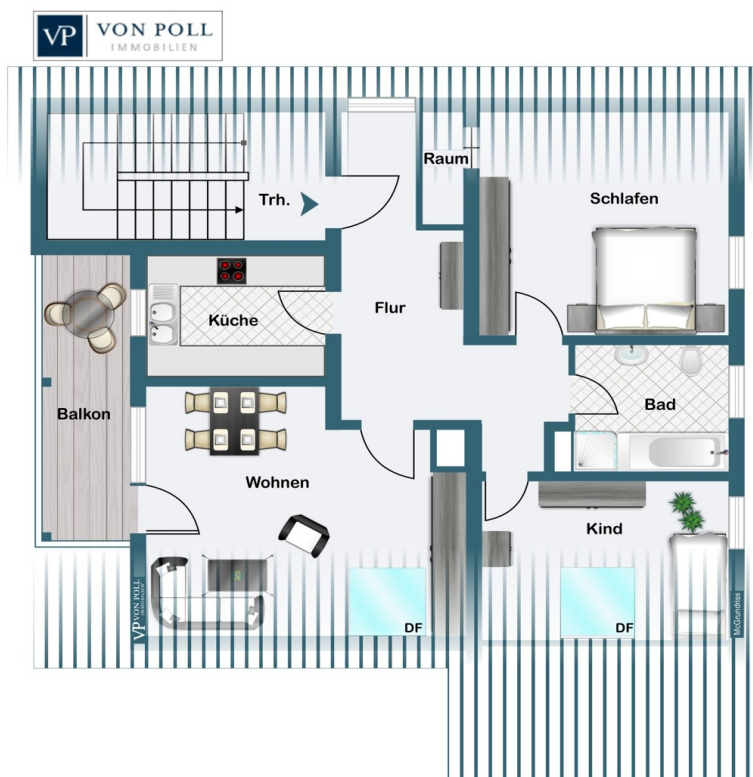


Finanzierung  
berechnen



Property ID: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## A first impression

Diese helle, großzügige 3,5-Zimmer Wohnung in der Endetage mit ca. 82m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Balkon bietet Ihnen einen idealen Rückzugsort für die ganze Familie. Der durchdachte Grundriss sorgt für die optimale Wohnatmosphäre. Große neuwertige Fenster in allen Räumen sorgen für natürliche Belichtung und schaffen eine sehr freundliche und einladende Atmosphäre. Ein hochwertiger, frisch verlegter Vinylboden erstreckt sich durch die gesamte Wohnung und verleiht den Räumen einen warmen und sehr ansprechenden Charakter. Das Badezimmer verfügt über eine begehbare, ebenerdige Dusche, eine Toilette und einem Waschbecken. Die Fliesen wurden vor kurzen frisch erneuert und sind bewusst in einer zeitlosen Farbgestaltung gewählt. Ein wunderbar geschnittener Flur verbindet die verschiedenen Bereiche der Wohnung harmonisch miteinander. Die offene, schwarze Wendeltreppe führt hier auch in den Ankleidebereich. Hier stehen Ihnen zusätzlich zur Wohnfläche ca. 25m<sup>2</sup> zur freien Gestaltung zur Verfügung. Derzeit finden die Räumlichkeiten als Ankleide Verwendung. Der großzügige Balkon mit Südausrichtung bietet einen schönen Blick und ist ein perfekter Ort für gemütliche Abende oder sonnige Nachmittage in der Sonne. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten 1993 erbauten Mehrfamilienhaus mit einer angenehmen und freundlichen Nachbarschaft. Insgesamt verfügt dieses Haus über 3 Wohneinheiten. Eine schöne Grünfläche hinter dem Haus kann gemeinsam, als Garten eingesetzt werden. Ein Kellerabteil, ein gemeinsamer Waschkeller im Untergeschoss und ein Tiefgaragenstellplatz runden dieses Angebot ab. Sehr gerne überzeugen wir Sie bei einer Besichtigung über all die Vorzüge dieser besonderen Immobilie. Wir freuen uns auf Sie!

Property ID: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## Details of amenities

- 3 Wohneinheiten im Haus
- 3,5 Zimmer
- 82m<sup>2</sup> auf erster Etage Wohnfläche
- 25m<sup>2</sup> auf dem Spitzboden Nutzfläche
- Duschbad mit Tageslicht
- Einbauküche
- ausgebauter Spitzboden
- Echtholzboden
- Neue Verglasung der Fenster

Property ID: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## All about the location

Diese schöne, moderne Wohnung in Wendelstein, repräsentiert eine begehrte Wohnlage mit einer Vielzahl von Vorzügen. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in die Metropolregion Nürnberg/Fürth, welche eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte sowie das regionale Autobahnnetz A73/A9/A6 ermöglicht. Dies ist besonders für Berufspendler von sehr großem Vorteil. Wendelstein umgibt ein beliebtes Naherholungsgebiet. Hier können Bewohner entspannte Spaziergänge und Aktivitäten wie Radfahren und Wandern im Grünen genießen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu kleinen Geschäften, prägen Wendelstein und bieten eine breite Palette von Waren und Dienstleistungen in direkter Nachbarschaft. Die ausgezeichnete Anbindung an Feucht erleichtert die Mobilität innerhalb der Stadt erheblich. Auch der Flughafen und der Hauptbahnhof in Nürnberg ist somit in wenigen Minuten erreichbar. Gemütlichen Cafés und Restaurants sind ebenfalls direkt fußläufig zu erreichen, und laden zum Ausklang eines Tages ein. Insgesamt lässt sich über diese Lage sagen, dass die Vorzüge von dem Stadtleben und der Natur harmonisch perfekt miteinander vereint sind.

Property ID: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 123.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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