

Wendelstein – Wendelstein

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

CODE DU BIEN: 24125074



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82 m² • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24125074
Surface habitable	ca. 82 m ²
Etage	3
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	349.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 25 m ²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	123.40 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.05.2032	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

La propriété



CODE DU BIEN: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

La propriété



CODE DU BIEN: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

La propriété



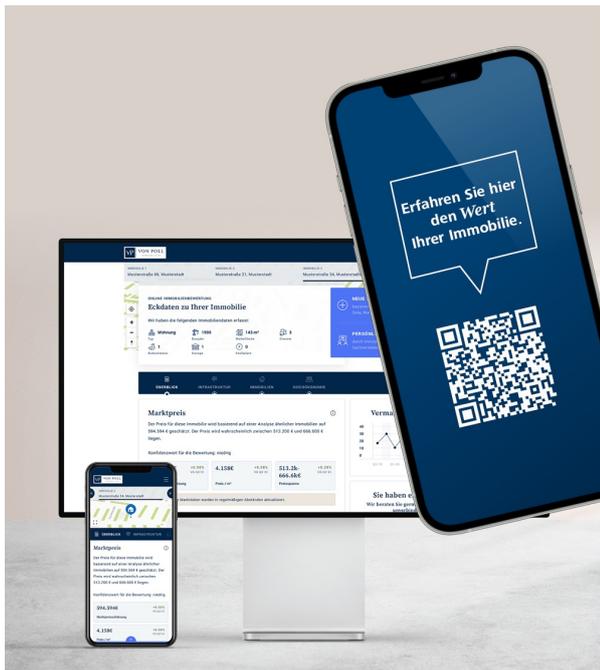
CODE DU BIEN: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

La propriété



CODE DU BIEN: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

La propriété



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

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/erlangen

CODE DU BIEN: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

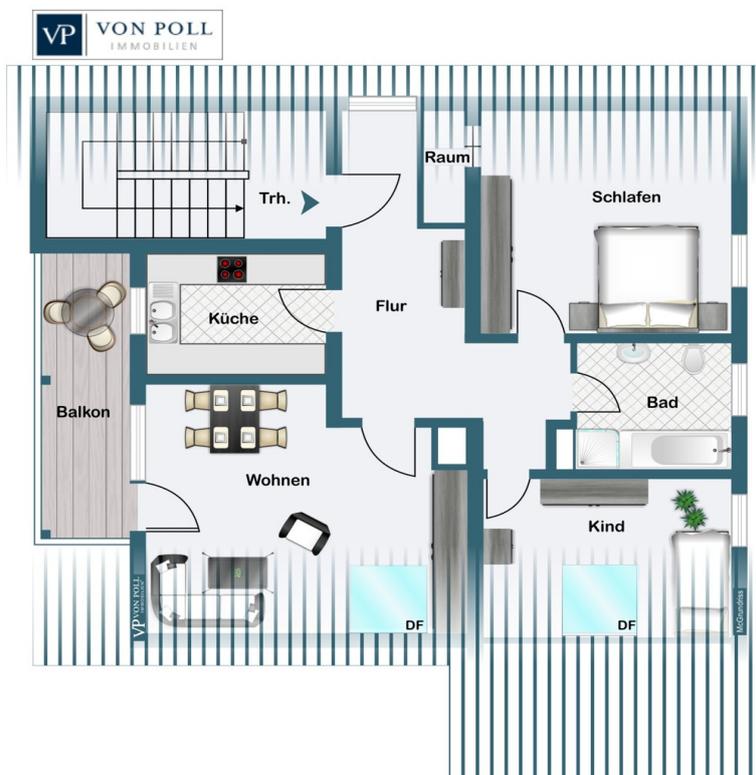
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



CODE DU BIEN: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

Une première impression

Diese helle, großzügige 3,5-Zimmer Wohnung in der Endetage mit ca. 82m² 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. 25m² 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!

CODE DU BIEN: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

Détails des commodités

- 3 Wohneinheiten im Haus
- 3,5 Zimmer
- 82m² auf erster Etage Wohnfläche
- 25m² auf dem Spitzboden Nutzfläche
- Duschbad mit Tageslicht
- Einbauküche
- ausgebauter Spitzboden
- Echtholzboden
- Neue Verglasung der Fenster

CODE DU BIEN: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 123.40 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24125074 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: erlangen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com