Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

Ein Stück Idylle zwischen Nürnberg und Schwabach

??????? ????????: 25021015

???? ??????: 600.000 EUR • ?????????: ca. 136 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 1.221 m²

??????? ????????: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

?? ??? ?????

??????? ????????	25021015
?????????	ca. 136 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1964
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	600.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

?????????? ????????

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	22.05.2034
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	380.50 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1964

??????? ????????: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

?? ???????

??????? ????????: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

?? ???????

??????? ????????: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

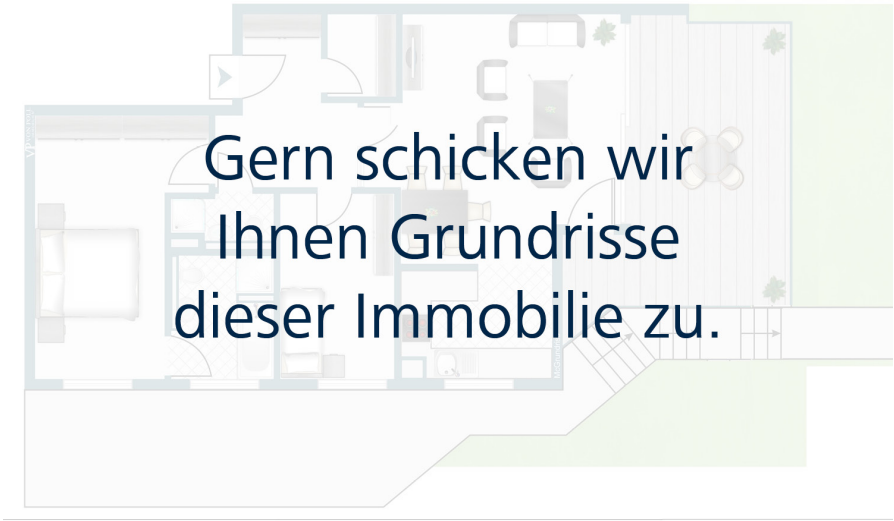
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/nuernberg

??????? ????????: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

?? ???????

??????? ????????: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

??? ????? ????????

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1964 bietet auf insgesamt ca. 136 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1221 m² und verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon 1 Wohn-/Esszimmer, 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC und einen ausgebauten Spitzboden. Im Erdgeschoss befindet sich ein sehr geräumiges Wohn-/Esszimmer, das viel Platz für gemütliche Abende mit der Familie bietet. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Außerdem gibt es eine Garage direkt unter dem Haus, die ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug bietet und einen direkten Zugang zum Keller und somit zum Haus hat. Der Garten bietet viele Entfaltungsmöglichkeiten wie die Anlage einer Terrasse, von Beeten oder eines Swimmingpools. Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Balkon, der direkt an zwei der Schlafzimmer angrenzt und zum Entspannen und Sonnenbaden einlädt. Mit handwerklichem Geschick und Kreativität kann hier ein wahres Schmuckstück entstehen. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Alles in allem bietet dieses Haus die ideale Basis für eine Familie, die ihre eigenen Wohnträume verwirklichen möchte. Nutzen Sie die Chance, dieses Haus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Die Bilder sind KI-generiert und spiegeln nicht die aktuelle Ausstattung wieder.

??????? ????????: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

????????????? ??? ???????

- ruhige und familienfreundliche Lage
- großes Wohn/Esszimmer
- großer Garten mit viel Rasenfläche
- Garage
- 1 Badezimmer und 1 Gäste WC
- Keller mit direktem Garagenzugang
- viele Staumöglichkeiten

??????? ????????: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

??? ??? ??? ?????????

Der ruhige und familienfreundliche Ort Wendelstein Großschwarzenlohe liegt südlich von Nürnberg und bietet eine hervorragende Anbindung an Nürnberg und Schwabach.

??????? ????????: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 380.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

??????? ????????: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15 ??????????
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com