

Wendelstein – Wendelstein

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

**CODICE OGGETTO: 25125009**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

**CODICE OGGETTO: 25125009 - 90530 Wendelstein – Wendelstein**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25125009 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25125009
Superficie netta	ca. 82 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 25 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25125009 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	123.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.05.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

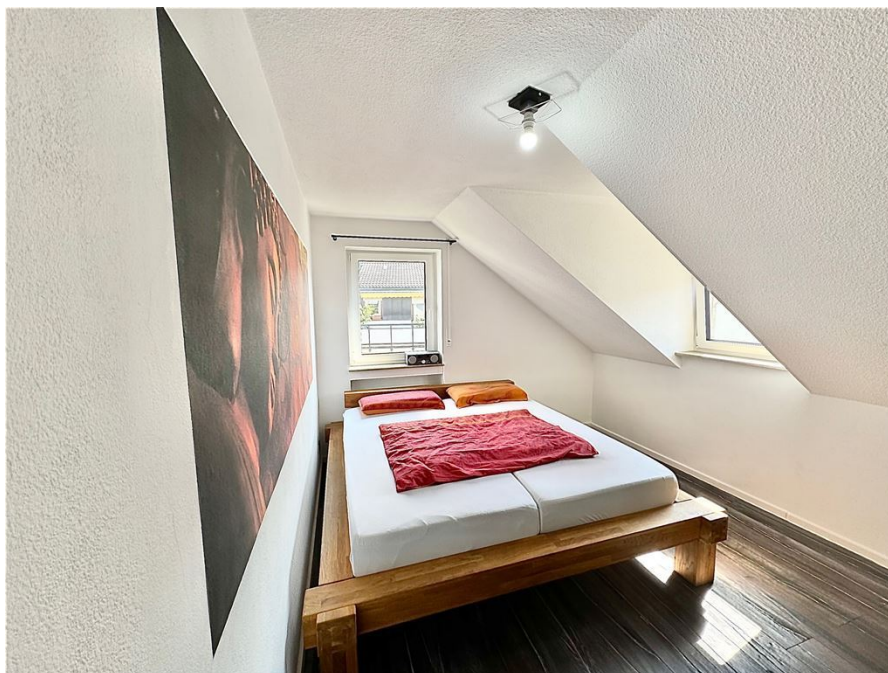
CODICE OGGETTO: 25125009 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## La proprietà



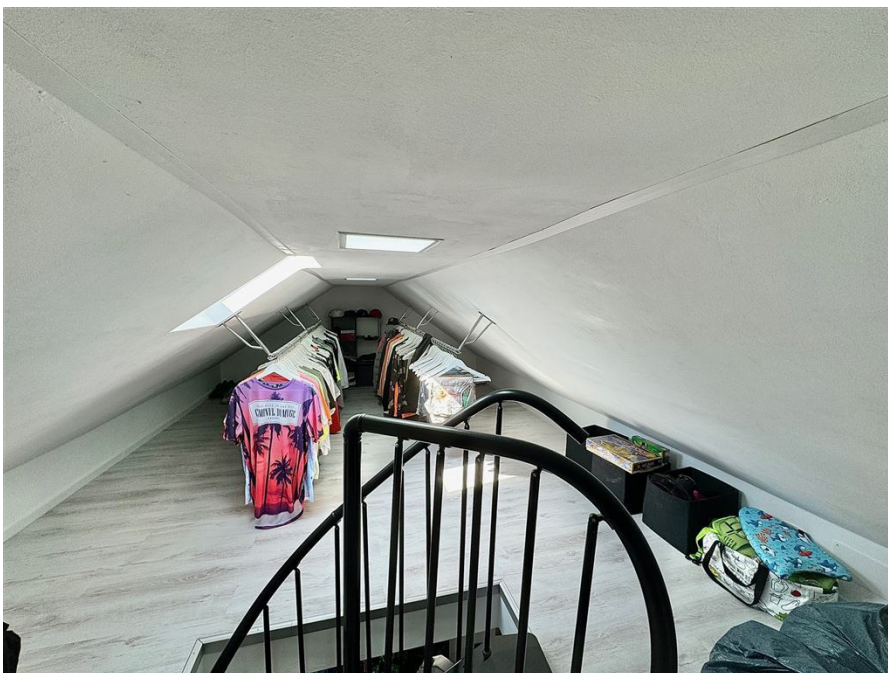
CODICE OGGETTO: 25125009 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125009 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125009 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25125009 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 25125009 - 90530 Wendelstein – 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)

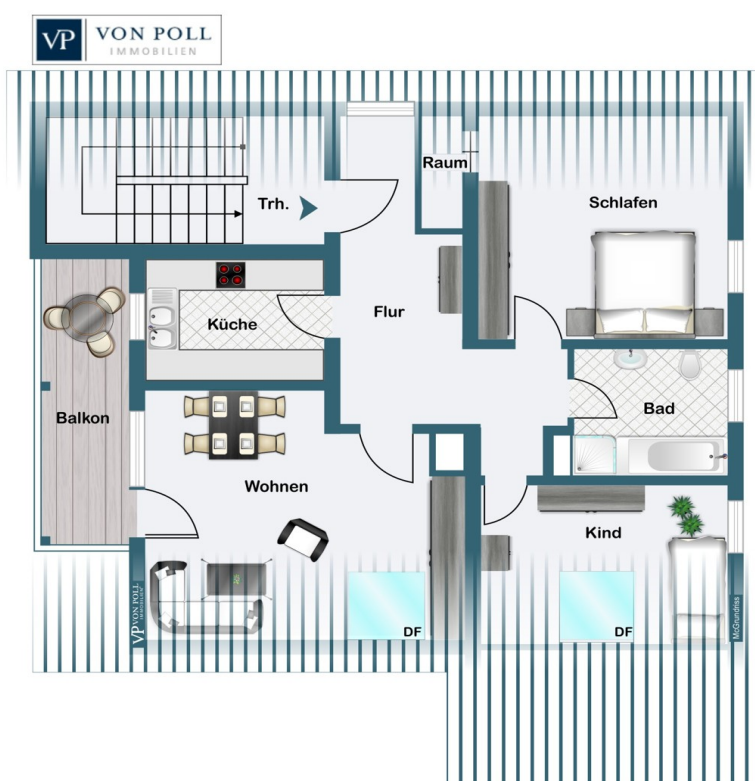


Finanzierung  
berechnen



CODICE OGGETTO: 25125009 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25125009 - 90530 Wendelstein – Wendelstein**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 25125009 - 90530 Wendelstein – Wendelstein**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25125009 - 90530 Wendelstein – Wendelstein**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25125009 - 90530 Wendelstein – Wendelstein**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25125009 - 90530 Wendelstein – Wendelstein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)