Wendelstein

Architektonisches Wohnhighlight im Herzen von Wendelstein - mit ausgezeichneter Energiebilanz!

Objektnummer: 26431015



KAUFPREIS: 799.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 288 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 580 m²

Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26431015
Wohnfläche	ca. 288 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2012
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	799.900 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	12.12.2034
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	47 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

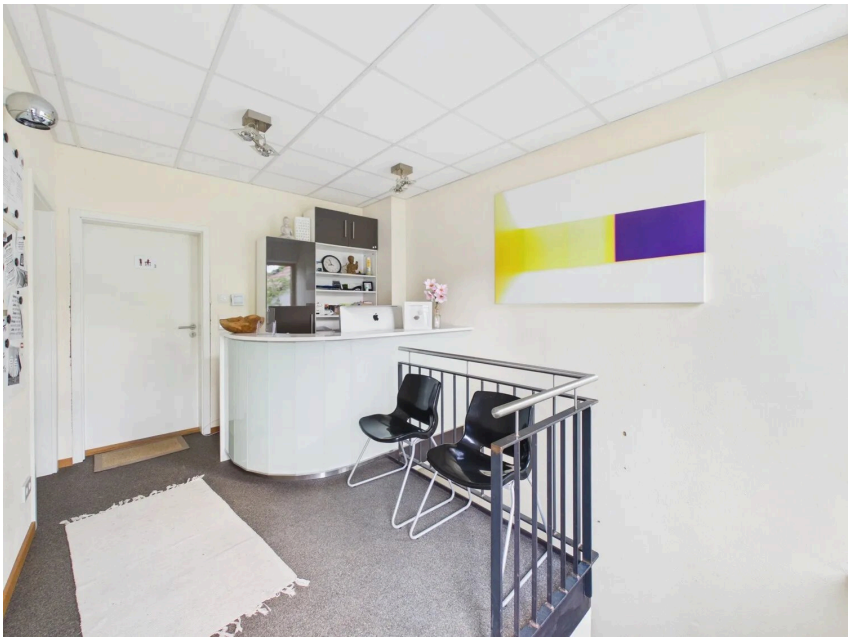
Die Immobilie





Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

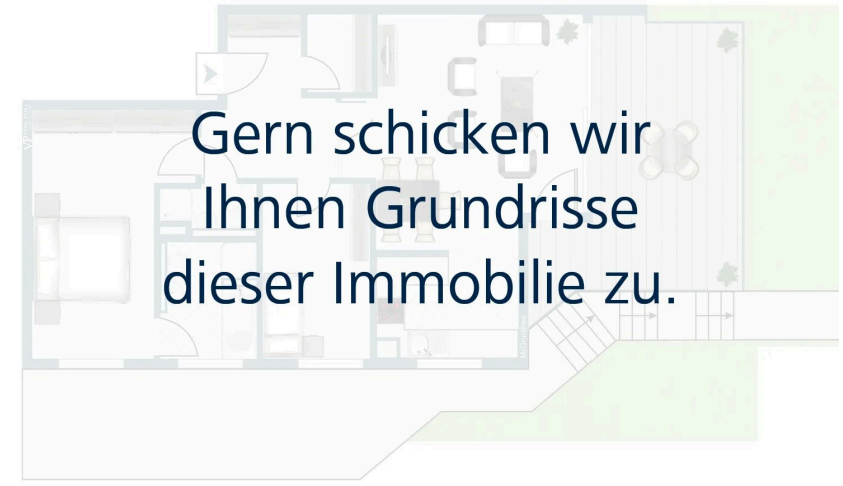
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns 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*

VON POLL IMMOBILIEN



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth

Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus in Wendelstein vereint modernes Wohnen, nachhaltige Bauweise und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Alternativ kann eine Umwidmung des Gewerbebereichs in Wohnen angefragt werden.

Die 2012 als KfW-Effizienzhaus 50 errichtete Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Holz-/Massivbauweise, ein gesundes Raumklima und eine durchdachte Architektur mit offenem Wohnkonzept und lichtdurchfluteten Räumen.

Die ca. 147 m² Wohnfläche erstreckt sich über zwei Ebenen. Großzügige Fensterflächen, sichtbare Holzelemente und eine offene Galerie schaffen ein modernes und zugleich behagliches Wohnambiente. Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Abstellraum und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich Elternschlafzimmer, Kinder- und Gästezimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit begehbarer Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und hochwertiger Ausstattung. Die gelungene Kombination aus Holz, Stahl und modernen Materialien verleiht dem Haus eine zeitlose Optik.

Ein besonderes Highlight ist der separate Gewerbebereich mit ca. 141 m² Nutzfläche und eigenem Eingang. Aktuell als Musikschule genutzt, bietet er vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Praxis, Büro, Atelier oder Kanzlei. Mehrere Räume mit hohen Decken sowie zusätzliche Sanitärbereiche schaffen ideale Voraussetzungen für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Eine Umnutzung in Wohnen kann jederzeit angefragt werden.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie: Beheizt wird sie durch eine effiziente Holz-Pelletheizung mit solarer Unterstützung. Die Außenwände sind mit ökologischer Zellulose gedämmt. Für ein angenehmes Raumklima sorgen Wandheizung hinter Lehm-Innenputz, Fußbodenheizung sowie eine Lüftungsanlage im Vorderhaus.

Die Fassade kombiniert mineralischen Putz mit biologischer Lärchenholzschalung, die mit der Zeit eine natürliche Patina entwickelt. Hochwertige Holz- und Holz-Aluminiumfenster mit Wärmeschutzverglasung unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch.

Eine Solarthermieanlage unterstützt Heizung und Warmwasserbereitung. Zudem ist eine 5.000-Liter-Zisterne zur Regenwassernutzung vorhanden, an die die Toilettenspülungen angeschlossen sind.

Edle Materialien wie Eichenholzparkett, hochwertige Fliesen und sorgfältig ausgewählte Details schaffen ein harmonisches Zusammenspiel aus moderner Architektur, Nachhaltigkeit und Wohnqualität.

Das ca. 580 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für Erholung, Familie und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser architektonisch besonderen Immobilie. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

Ausstattung und Details

Grunddaten:
Grundstücksfläche: 580 m²
Wohnfläche Einfamilienhaus: ca. 147 m² - erweiterbar um 141m² auf 288m²
Zimmeranzahl: 13
Baujahr: 2012
Bauweise:
Kellergeschoss: WU-Beton
Erdgeschoss Vorderbau: Massivbauweise (WDVS)
Erdgeschoss Hinterbau: Holzrahmenbauweise
Dachstuhl: Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung und Energieeffizienz:
Energieeffizienzklasse A
Pelletheizung 12 kW, Heizkreise der beiden Gebäude getrennt
Wandheizung hinter Lehm-Innenputz / Fußbodenheizung
Solarthermie für Warmwasser/Heizungsunterstützung
Zisterne 5.000 Liter, Toiletten sind an das System angeschlossen
Lüftungsanlage im Vorderhaus
Innenausstattung:
Bodenbeläge: Fliesen und Parkett
Einbauküche vorhanden

Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Wendelstein. Die Marktgemeinde südlich von Nürnberg verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Restaurants und Cafés befinden sich in kurzer Entfernung.

Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen im Ort und der näheren Umgebung. Auch Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind vielfältig vorhanden und unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Lage.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen A6, A9 und A73 erreichen Sie Nürnberg, Fürth sowie das gesamte Ballungsgebiet schnell und bequem. Zudem bestehen gute Busverbindungen in die umliegenden Orte sowie in Richtung Nürnberg und die S-Bahn-Anbindung ermöglicht eine komfortable Verbindung in die Nürnberger Innenstadt.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und der Nähe zur Metropolregion Nürnberg macht diesen Standort besonders attraktiv.

Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26431015 - 90530 Wendelstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com