

Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

Ein Stück Idylle zwischen Nürnberg und Schwabach

CODICE OGGETTO: 25021015



PREZZO D'ACQUISTO: 600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.221 m²

CODICE OGGETTO: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

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

CODICE OGGETTO: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25021015
Superficie netta	ca. 136 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	600.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.05.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	380.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

CODICE OGGETTO: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

La proprietà

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



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

CODICE OGGETTO: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

La proprietà

VP

VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell* und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.home.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

Tutto sulla posizione

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

CODICE OGGETTO: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

Partner di contatto

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

Tizian Grimm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com