



90530 Wendelstein

Helle & moderne Galeriewohnung mit zwei Balkonen!
Wohnen mit Flair in Wendelstein!
Wendelstein - Zentrum



279.000 €

Kaufpreis

98 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	98 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	1

Zustand

Baujahr	1988
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	279.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1988

Allgemeine Infos

Gruppennummer	9
---------------	---



Ausstattung

Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

Küche

- Einbauküche ✓

Stellplatzart

- Garage ✓



Beschreibung

Die Wohnung/Wohnanlage:

- Charmantes Mehrfamilienhaus besticht mit seiner besonderen Architektur
- Acht Wohneinheiten, Baujahr 1988, Hausbau Hofmann
- Ein Wohnraum unter hohen Decken
- Lichtdurchflutetes Wohn- & Esszimmer mit Galerie
- Zwei Balkone für jede Tageszeit
- Uneinsehbarer Balkon mit Südausrichtung und kleiner Abstellnische
- Gemütlicher kleiner Balkon mit Westblick
- 3 Zimmer + Galerie verbunden mit einer Wendeltreppe – ca. 98 m²
- Moderne Küche – stilvoll abgetrennt durch eine elegante Schiebeglastür
- Einbauküche inklusive (ca. 6 ½ Jahre alt) mit hochwertigen Geräten vom Küchenhaus Habicht + Sporer aus Roth (Die Küchenplaner)
- Offene Galerie schwebt über dem Wohnraum und bietet den perfekten Rückzugsort – z.B. als gemütlicher Platz für eine Leseecke
- Schlafzimmer mit Blick auf den Balkon
- Kinderzimmer/Büro
- Modernes Badezimmer mit Fenster, WC, Badewanne und Dusche
- Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Gäste-WC
- Einzelgarage mit Wallbox und elektrischem Tor (zzgl. zum Kaufpreis)
- Praktisches & Nützliches: Kellerabteil, Fahrradraum
- Bezug Frühjahr 2025

Sonstiges:

- Erfahrene & langjährige Hausverwaltung: Gertraud Stadlbauer-Meyer

Renovierungen:

- 2011: Badezimmer und Gästetoilette komplett
- 2016: Holzfenster außen gestrichen
- 2018: Küche komplett neu, inklusive Verlegung Strom/Wasser, neue Geräte: Miele Induktionsherd mit Mulden-Lüfter, AEG Kombi-Dampfgarer, NEFF Spülmaschine, Kühlschrank und extra Gefrierschrank
- 2022: Komplette Fensterdichtung und Dichtung der Wohnungseingangstüre erneuert
- 2022: Einbau Glasschiebetür zwischen Küche und Essbereich
- 2022: Einbau Wallbox und Rundsteuerempfänger in der Garage

Energetische Werte:

- Verbrauchsausweis, Gas, 139 kWh, Klasse E, Bj.1989

Fazit: Wenn Sie eine besondere Wohnung mit Flair suchen, die Vorzüge vom Markt Wendelstein schätzen und bald einziehen möchten, dann haben Sie JETZT eine perfekte Gelegenheit!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

Wendelstein, wo ländliche Idylle auf urbanen Komfort trifft, Eine charmante Marktgemeinde, umgeben von Natur und gleichzeitig mit einer perfekten Anbindung an das pulsierende Nürnberg!



- Ruhige Wohnlage – entspanntes Wohnen in einer gepflegten Nachbarschaft
- Zentrale Anbindung – Stadt Nürnberg schnell erreichbar
- Familiäre Atmosphäre – perfekt für Familien, Paare und Ruhesuchende
- Einkauf & Alltag nah – Supermärkte, Bäcker und Ärzte schnell erreichbar
- Beste Verkehrsanbindung – Autobahn A6, A9 und ÖPNV sorgen für kurze Weg
- Freizeit & Erholung – Wandern, Radfahren und viele aktive Vereine im Ort
- Kulturelle Vielfalt – Märkte, Feste und Veranstaltungen – bekanntes Jazz Open Air

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN















