

Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

Ein Stück Idylle zwischen Nürnberg und Schwabach

Property ID: 25021015



PURCHASE PRICE: 600.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 136 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.221 m²

Property ID: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

At a glance

Property ID	25021015
Living Space	ca. 136 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1964
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	600.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	22.05.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	380.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

The property



Property ID: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

The property



Property ID: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

The property

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:

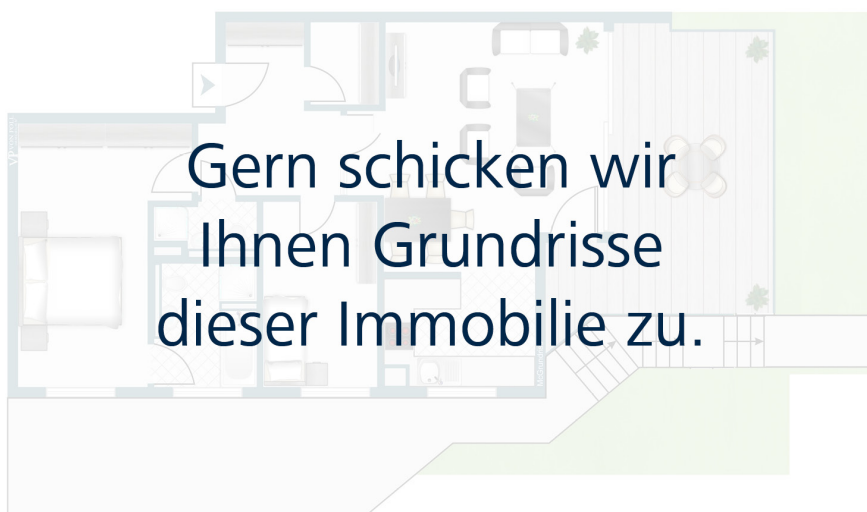
T.: 0911 - 748 999 50

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

Property ID: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

The property

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

Property ID: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

A first impression

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.

Property ID: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

Details of amenities

- 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

Property ID: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

All about the location

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

Property ID: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25021015 - 90530 Wendelstein – Großschwarzenlohe, Mittelfranken

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com