



90530 Wendelstein

MIT DEM KÜRZESTEN WEG ZU MEINEM LIEBLINGS RESTAURANT



1.250 €

Kaltmiete

140 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

de Rossi Immobilien & Hausverwaltung

Michael de Rossi
Tel.: 004991228790861

perlen@derossi-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.250 €
Warmmiete	1.570 €
Nebenkosten	320 €
Heizkosten enthalten	✓
Heizkosten	220 €
Betriebskosten netto	320 €
Gesamtbelastung brutto	1.570 €
Heizkosten netto	220 €
Kaution	3.600 €

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Zustand

letzte Modernisierung	2023
Verkaufstatus	offen

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Bad

Fenster ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen ✓

unterkellert

unterkellert nein

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- + Dachterrasse,
- + Gäste-WC,
- + Tageslichtbad mit Wanne und Dusche,
- + sehr gute Verkehrsanbindung,
- + Grüne Lage,



Beschreibung

MAXIMAL 3 PERSONEN. Scheinbar wird unser Text nicht gelesen. Mehr Personen fühlen sich in dieser Wohnung nicht wohl. Im OG haben wir 2 Zimmer mit schrägen Wänden

Eine Wohnung bevorzugt für berufstätige Paare, die voll in ihrem Beruf stehen. Hunde fühlen sich hier nicht wohl. Auch wenn die grüne Lage vor der Haustüre sehr verlockend erscheint.

Aufgrund der Zimmeraufteilung und jeweiligen Größe ist eine längerfristige Anmietung mit Kindern bedauerlicherweise ungeeignet, weshalb wir beauftragt wurden nach berufstätigen Paaren zu suchen.

Diese große Maisonette wurde erst 2023 frisch gemacht.
Viel Fläche auf 2 Etagen mit einer über 30 qm großen Dachterrasse.

Und eigentlich brauchen Sie keine Küche, da direkt unter der Wohnung ein feines italienisches Restaurant mit Gartenbetrieb ist.

Eine bewegte Lage, ist möglich. Für Unterhaltung ist gesorgt. Die bisherigen Bewohner arbeiteten über mehrere Jahre in dieser Wohnung auch im Homeoffice.

Für Besichtigungstermin bitte kurz anschreiben: Wie viele Personen wollen in die Wohnung einziehen, Beschäftigungsverhältnis.

Lage

Die Anbindung an die Autobahn ist mit einer Entfernung von lediglich 2,33 Kilometern ideal für Pendler, die eine schnelle und bequeme Verbindung zu den umliegenden Städten (Nürnberg-Fürth-Erlangen) suchen.

Mit dieser vorteilhaften Lage bietet diese Wohnung eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und praktischer Infrastruktur, die den täglichen Bedürfnissen in idealer Weise gerecht wird.

Sonstige Angaben

Erstanfragen werden nur per Mail beantwortet. Der Energieausweis ist in Arbeit und wird zu, Bezug nachgereicht.



































