90530 Wendelstein

Chance ergreifen - 3 Zimmer, modernisiert in Wendelstein

238.000 €
Kaufpreis

78 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.
Oerter Immobilien e.K.
Tel.: 0911 - 39 410 500
info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	78 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	238.000 €
Hausgeld	580 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	24.05.2024
gültig bis	23.05.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1993
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	123.4

Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Gas	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- 3 Zimmer Dachgeschosswohnung mit ca. 75 m² Fläche
- Baujahr 1993
- Fenster umfassend modernisiert (ca. 2023)
- Balkon in Südwestausrichtung
- Offener Wohn- und Essbereich
- Tiefgaragenstellplatz (Tiefgaragentor kürzlich erneuert)
- Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Modernes Tageslichtbad mit Regendusche
- Abstellraum im Keller vorhanden
- Spitzboden ausgebaut

Beschreibung

Diese gepflegte und modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in Wendelstein überzeugt mit einer attraktiven Kombination aus zentraler Lage, durchdachtem Grundriss und hellem Wohnambiente. Mit ca. 78 m² Wohnfläche eignet sie sich ideal für Paare, kleine Familien, Singles mit Homeoffice-Bedarf sowie Kapitalanleger.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum sonnigen Südwest-Balkon. Parkettböden in den Wohnräumen sowie die 2023 erneuerten Fenster sorgen für einen modernen und gepflegten Eindruck.

Die separate Küche ist praktisch geschnitten und bequem vom Flur aus erreichbar. Das modernisierte Tageslichtbad verfügt über eine bodengleiche Dusche. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Ein Kellerabteil, ein Tiefgaragenstellplatz (im Kaufpreis enthalten) sowie ein Waschmaschinenanschluss inklusive Waschmaschine im Keller runden das Angebot ab.

Die Wohnung wurde 2016 umfassend modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Hinweis zum Verkaufsverfahren:
Die Immobilie wird im Rahmen eines strukturierten und verdeckten Angebotsverfahrens angeboten. Interessenten haben dadurch die Möglichkeit, ihre individuelle Preisvorstellung im Rahmen eines schriftlichen Angebots einzubringen. Alle Gebote werden vertraulich behandelt und nicht veröffentlicht.

Die angegebene Preisvorstellung stellt keinen festen Verkaufspreis dar. Das Verfahren ist keine Versteigerung. Verkäufer und Käufer sind erst mit notarieller Beurkundung rechtlich gebunden. Der Verkäufer entscheidet frei über die Annahme eines Angebots; ein automatischer Zuschlag an das Höchstgebot erfolgt nicht.

Käuferprovision:
3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Lage

Im beschaulichen Wendelstein, einer beliebten Marktgemeinde südöstlich von Nürnberg, vereinen sich kleinstädtischer Charme und urbane Nähe perfekt. Die Lage im Landkreis Roth bietet Familien eine ideale Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischer Infrastruktur.

Wendelstein verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit mehreren Grundschulen, einem Gymnasium und verschiedenen Kindertagesstätten in fußläufiger Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkte, Bäckereien und eine Apotheke befinden sich im Ortszentrum. Ärzte und weitere Dienstleister runden das Angebot ab.

Über die nahegelegene A6 erreichen Sie schnell die Nürnberger Innenstadt oder andere Ziele in der Metropolregion.
Zusätzlich sorgen Busverbindungen für eine gute regionale Anbindung.

Neben der guten infrastrukturellen Anbindung verfügt Wendelstein über zahlreiche Grünflächen und Naherholungsbereiche, die zu Aufenthalten im Freien einladen und einen Ausgleich zum Alltag ermöglichen.

Sonstige Angaben

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

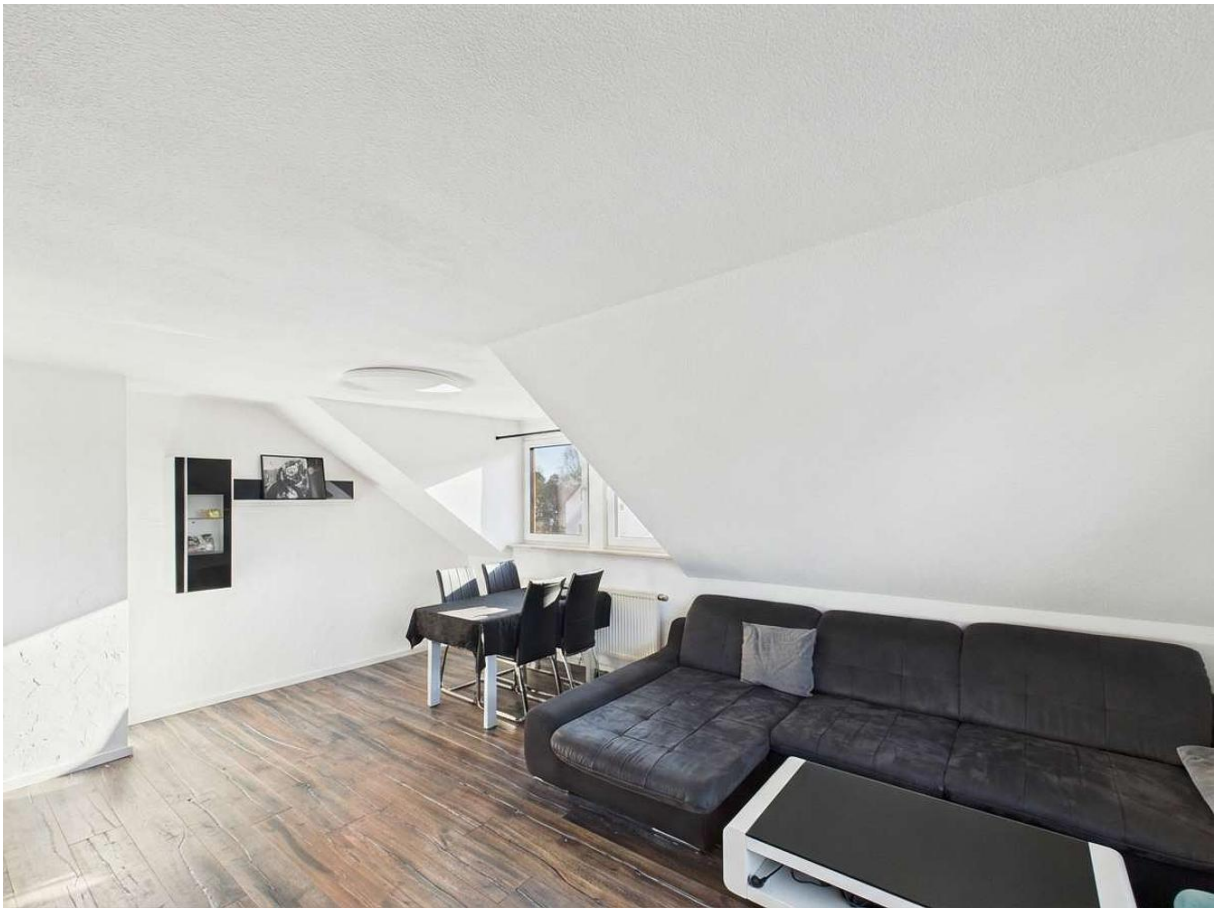
Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

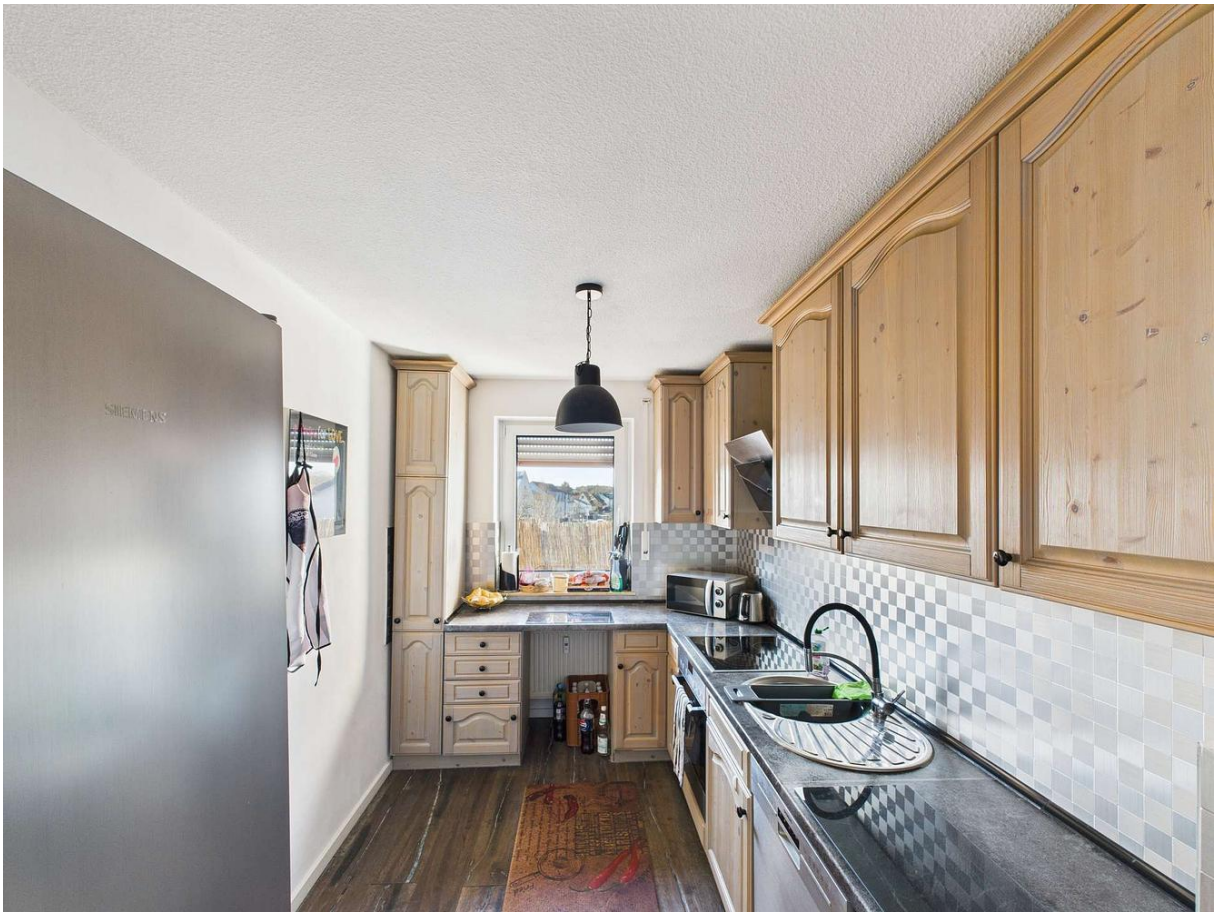
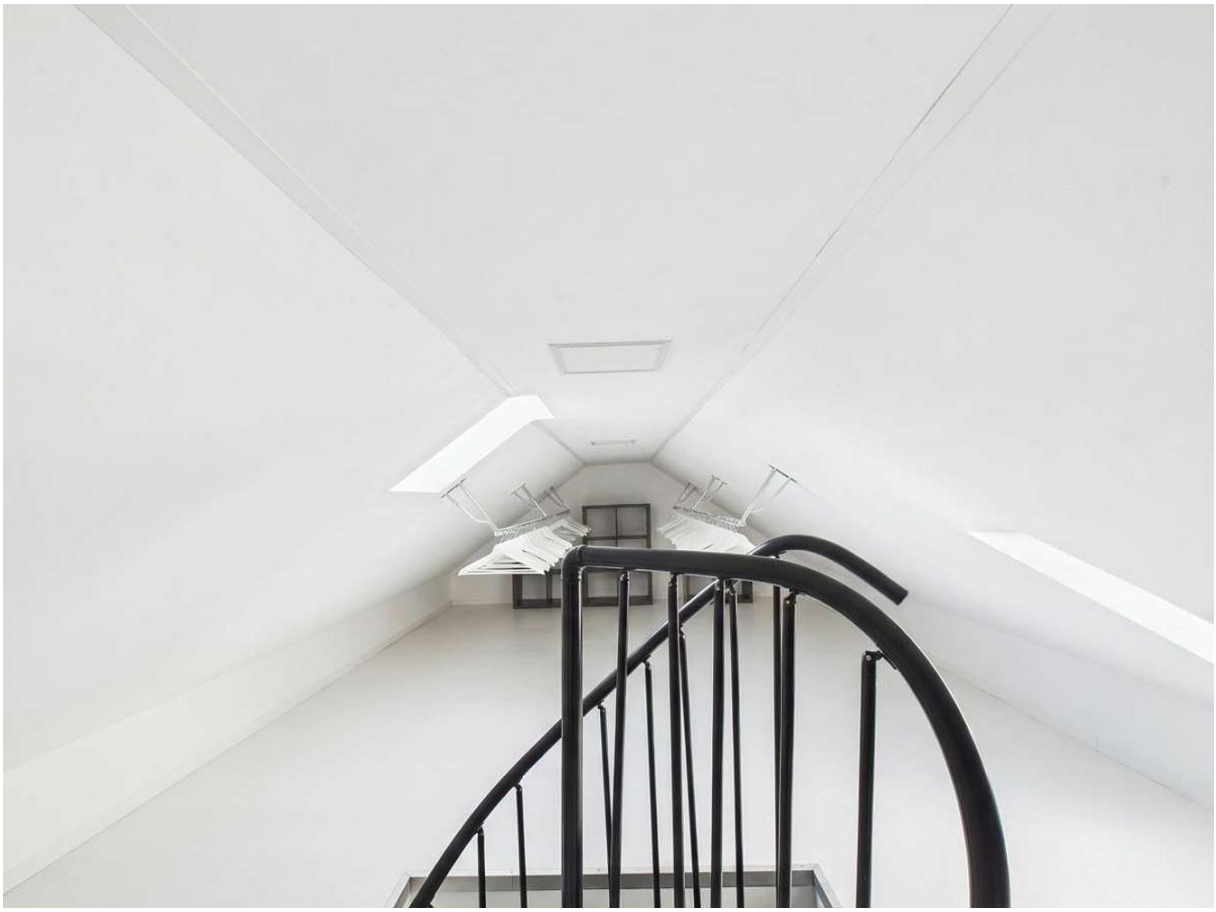
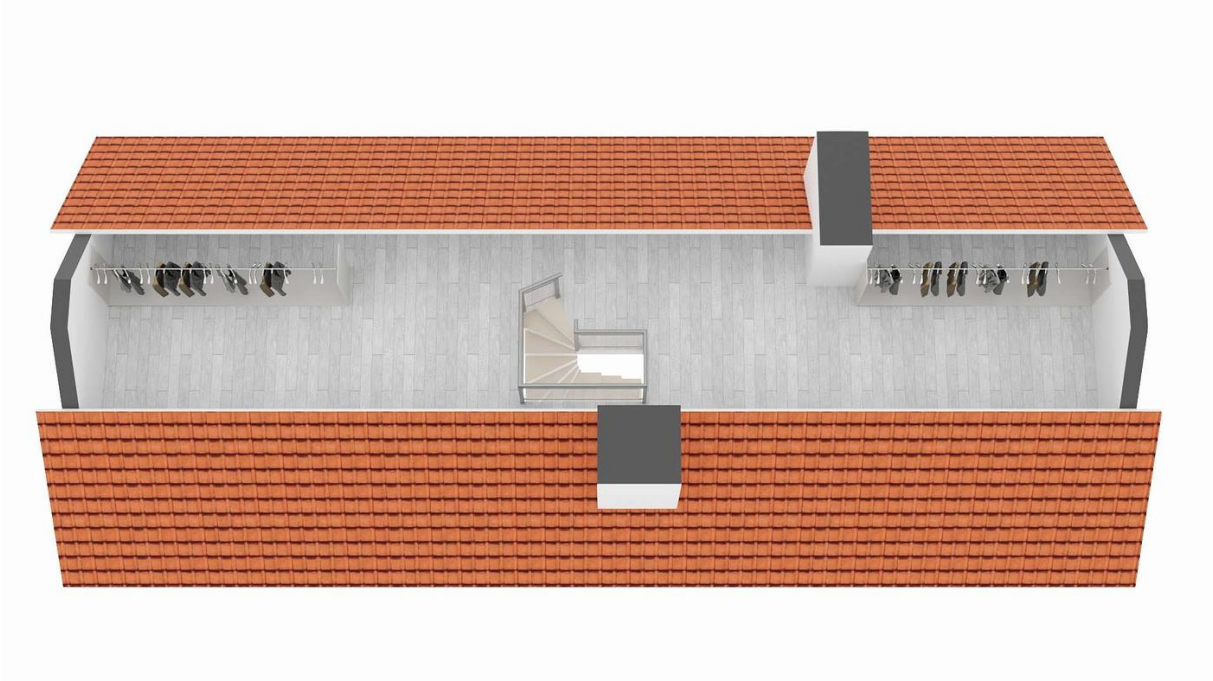
Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an info@oerter-immobilien.de

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de

OERTER
IMMOBILIEN





SIEMENS