



## 90530 Wendelstein

# MIT DEM KÜRZESTEN WEG ZU MEINEM LIEBLINGS RESTAURANT



**1.200 €**

Kaltmiete

**140 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**de Rossi Immobilien & Hausverwaltung**

Michael de Rossi

Tel.: 004991228790861

[perlen@derossi-immobilien.de](mailto:perlen@derossi-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

### Zustand

letzte Modernisierung	2023
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.200 €
Warmmiete	1.630 €
Nebenkosten	320 €
Heizkosten enthalten	✓
Heizkosten	220 €
Betriebskosten netto	320 €
Gesamtbelastung brutto	1.630 €
Heizkosten netto	220 €
Kaution	3.600 €



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert nein

### Bad

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Küche gegen Ablöse,
- + Dachterrasse,
- + Garage und Stellplatz,
- + Gäste-WC,
- + Tageslichtbad mit Wanne und Dusche,
- + sehr gute Verkehrsanbindung,
- + Grüne Lage,



## Beschreibung

---

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 Zimmernaufteilung und jeweilige 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. Die Wohnung ist ab 01.06.2025 verfügbar.

## 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.



































