



90530 Wendelstein

Oben wohnen, zentral leben: Clever geschnittene 3-Zimmer-DG-Wohnung im 2. Stock in Wendelstein

OERTER
IMMOBILIEN



220.000 €

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 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	220.000 €
Hausgeld	547 €
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
Energieverbrauchskennwert	123.4

Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- ca. 78 m² Wohnfläche
- ca. 13 m² zusätzliche Nutzfläche im Spitzboden
- Baujahr des Gebäudes 1993
- neue Fenster 2023
- Bad neuwertig
- offener Wohn- und Essbereich
- Balkon in Südwestausrichtung
- separate Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- modernisiertes Tageslichtbad
- bodengleiche Dusche
- Parkettboden in den Wohnräumen
- zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer
- zusätzlicher Spitzboden
- Waschmaschinenanschluss im Keller
- Keller- beziehungsweise Abstellbereich
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 10.000 €
- Gaszentralheizung
- bezugsfrei nach Vereinbarung



Beschreibung

Diese helle und in Teilen bereits modernisierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung (2. OG ohne Aufzug) befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1993 in Wendelstein. Auf ca. 78m² Wohnfläche verteilen sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Südwestbalkon, eine separate Küche mit Einbauküche, ein modernisiertes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche sowie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer.

Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und überzeugt durch seinen individuellen Charakter mit den typischen Dachschrägen. Der Balkon in Südwestausrichtung lädt besonders in den Nachmittags- und Abendstunden zum Verweilen ein.

Über eine Wendeltreppe gelangt man in den ca. 13 m² großen Spitzboden. Dieser zählt nicht zur Wohnfläche, bietet jedoch wertvolle zusätzliche Nutzfläche, beispielsweise als Stauraum.

Ein Abstellbereich, ein Waschmaschinenanschluss im Keller sowie ein Tiefgaragenstellplatz zzgl. 10.000 € ergänzen das Angebot.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein individuelles Zuhause mit Balkon, guter Raumaufteilung und zusätzlicher Nutzfläche suchen.

Bitte beachten Sie, dass die Bilder zum Teil auch Visualisierungen von Möblierungen zeigen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Markt Wendelstein südlich von Nürnberg. Der Ort bietet eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindertagesstätten sowie Schulen.

Dank der Anbindung an den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg und der Nähe zu den Autobahnen sind Nürnberg und die gesamte Metropolregion schnell erreichbar.

Zahlreiche Rad- und Spazierwege, Grünflächen sowie Sport- und Freizeitangebote sorgen für einen hohen Erholungswert. Die Nähe zu Nürnberg erweitert zudem das kulturelle und gastronomische Angebot.

Fazit: Eine attraktive Wohnlage mit ruhigem Umfeld, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

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



























