



## 90596 Wendelstein

# Exklusive 3-Zimmer-ETW mit hochwertiger Ausstattung



**450.000 €**

Kaufpreis

**98 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**18 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Margita Schemmel Immobilien**

Margita Schemmel

Tel.: 004991707175

[m.schemmel@t-online.de](mailto:m.schemmel@t-online.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	98 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	18 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkon / Terrassenfläche	6 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
--------------	-------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
Hausgeld	400 €
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.10.1932
Baujahr (Haus)	2015
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	58.10
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	B



## Zustand

Baujahr	2015
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
Solar	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung besticht durch ihre exklusive Ausstattung und sorgfältig ausgewählte Materialien:

- \*\* Schöne Bodenbeläge aus edlem Laminat, sowie großformatige Feinsteinzeugfliesen in Diele, Küche und Bad.
- \*\* Offener Wohn- und Essbereich mit fließendem Übergang zur modernen Küche
- \*\* Designküche mit Markengeräten und eleganten Oberflächen
- \*\* Fußbodenheizung in allen Räumen sorgen für maximalen Wohnkomfort
- \*\* Bodentiefe Fenster für ein schönes Raumgefühl
- \*\* Sonniger Balkon und kleines Gärtchen
- \*\* sep. Gäste WC
- \*\* sep. Kaminzug zum Anschluß eines Kaminofens
- \*\* die Rollos werden teilweise elektrisch betrieben

### \*\* Badezimmer:

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist das luxuriöse Badezimmer, das mit exklusiven Elementen der Marke JOOP! ausgestattet ist. Stilvolle Armaturen, hochwertige Waschtische sowie edle Accessoires verleihen dem Bad eine elegante Atmosphäre.

Eine bodengleiche Dusche sowie eine großzügige Badewanne sorgen für höchsten Komfort und Entspannung auf Premium-Niveau.



## Beschreibung

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen mit zeitloser Eleganz und höchsten Ansprüchen an Qualität und Design.

Auf einer weitläufigen Wohnfläche bietet das Objekt ein stilvolles Ambiente, das durch edle Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Große Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme, offene Wohnatmosphäre.

Bei dem vorhandenen sep. Kaminzug könnte ein Kaminofen angeschlossen werden.

Im wohnlichen Hobbyraum befindet sich das "Fitnessstudio"

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem Ortsteil Wendelsteins mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung ausreichend Ruhe und Erholung. In nächster Nähe befindet sich u.a. ein Tennisplatz und ein Reiterhof.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.10.1932.  
Endenergieverbrauch beträgt 58.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Bitte beachten: die von uns genannten Informationen, Angaben und Daten zum Objekt dienen lediglich einer Vorabinformation. Die in unserem Exposé genannten Objektangaben- und Informationen sind sorgfältig ermittelt worden. Allerdings sind wir dabei auf die Auskünfte von Verkäufern, Vermietern, Verpächtern, Bauherren, Bauträgern und Behörden angewiesen. Diese mündlich oder schriftlich an Margita Schemmel Immobilien übermittelten Objektangaben und Informationen können nicht in allen Bereichen durch Margita Schemmel Immobilien auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Objektangaben können wir daher nicht übernehmen.

### \* Besonderheiten:

Diese Immobilie richtet sich an anspruchsvolle Käufer oder Mieter, die Wert auf Design, Qualität und ein exklusives Wohngefühl legen. Die Kombination aus großzügigem Grundriss, hochwertigen Materialien und stilvoller Ausstattung macht diese Wohnung zu einem echten Wohnhighlight.

Ein guter Vollwärmeschutz sorgt für einen geringen Wärmeverbrauch.

Das Warmwasser wird durch eine Solaranlage unterstützt.

### \* Fazit:

Ein Zuhause für höchste Ansprüche – diese 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch Eleganz, Komfort und eine Ausstattung auf höchstem Niveau.

\* Gebühren: Der Käufer oder der im Interesse des Käufers handelnde Empfänger dieses Angebotes zahlt an uns incl. der z.Zt. gültigen MWSt. 3,57 % aus dem Gesamtpreis, incl. sonstiger zur



Übernahme des Objektes vereinbarter Leistungen.

Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss eines privatrechtlichen oder notariellen Vertrages, auch wenn dieser über eine Tochter- oder Beteiligungsgesellschaft oder eine dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma getätigt wird. Sie gilt erst dann als bezahlt, wenn sie dem Konto der Firma Schemmel, Schwanstetten gutgeschrieben ist. Zahlungen an Dritte gelten als nicht geleistet. Nach § 242 BGB muss "Vorkenntnis" umgehend schlüssig nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

\* Bitte beachten: die von uns genannten Informationen, Angaben und Daten zum Objekt dienen lediglich einer Vorabinformation. Die in unserem Exposé genannten Objektangaben- und Informationen sind sorgfältig ermittelt worden. Allerdings sind wir dabei auf die Auskünfte von Verkäufern, Vermietern, Verpächtern, Bauherren, Bauträgern und Behörden angewiesen. Diese mündlich oder schriftlich an Margita Schemmel Immobilien übermittelten Objektangaben und Informationen können nicht in allen Bereichen durch Margita Schemmel Immobilien auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Objektangaben können wir daher nicht übernehmen. Bitte beachten: die von uns genannten Informationen, Angaben und Daten zum Objekt dienen lediglich einer Vorabinformation. Die in unserem Exposé genannten Objektangaben- und Informationen sind sorgfältig ermittelt worden. Allerdings sind wir dabei auf die Auskünfte von Verkäufern, Vermietern, Verpächtern, Bauherren, Bauträgern und Behörden angewiesen. Diese mündlich oder schriftlich an Margita Schemmel Immobilien übermittelten Objektangaben und Informationen können nicht in allen Bereichen durch Margita Schemmel Immobilien auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Objektangaben können wir daher nicht übernehmen.







