



## 90530 Wendelstein

Helles Wohnerlebnis mit Kamin und großzügigen Fensterfronten!  
Wendelstein



**244.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 98 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                 |
| Schlafzimmer | 2                 |
| Badezimmer   | 1                 |
| separate WCs | 1                 |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1988 |
|---------|------|

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 244.000 €         |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

|                |        |
|----------------|--------|
| Art            | Bedarf |
| Baujahr (Haus) | 1988   |



## Ausstattung

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

Die Wohnung/Wohnanlage:

- Charmantes Mehrfamilienhaus besticht mit seiner besonderen Architektur
- Acht Wohneinheiten, Baujahr 1988, Hausbau Hofmann
- Ein Wohnraum unter hohen Decken
- Lichtdurchflutetes Wohn- & Esszimmer mit Wohlfühlofen
- Balkon mit Südausrichtung
- 3 Zimmer – ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Große Wohnküche mit Einbauküche inklusive
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer/Büro
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche
- Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Separates WC
- Einzelgarage auf Wunsch (16.000,- EUR)
- Praktisches & Nützliches: Kellerabteil, Fahrradraum, Waschkeller
- Bezug sofort möglich

Sonstiges:

- Erfahrene & langjährige Hausverwaltung:  
Gertraud Stadlbauer-Meyer

Energetische Werte:

- Verbrauchsausweis, Gas, 139 kWh, Klasse E, 1989

Fazit:

Wenn Sie eine 3-Zimmer-Wohnung mit Charme suchen, die Vorzüge vom Markt Wendelstein schätzen und bald loslegen möchten, dann haben Sie JETZT eine perfekte Gelegenheit!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

## Lage

Die Lage:

Wendelstein, wo ländliche Idylle auf urbanen Komfort trifft.

Eine charmante Marktgemeinde, umgeben von Natur und gleichzeitig mit einer perfekten Anbindung an das pulsierende Nürnberg

- Markt Wendelstein
- Ruhige Wohnlage – entspanntes Wohnen in einer gepflegten Nachbarschaft
- Zentrale Anbindung – Stadt Nürnberg schnell erreichbar
- Familiäre Atmosphäre – perfekt für Familien, Paare und Ruhesuchende
- Einkauf & Alltag nah – Supermärkte, Bäcker und Ärzte schnell erreichbar
- Beste Verkehrsanbindung – Autobahn A6, A9 und ÖPNV sorgen für kurze Weg
- Freizeit & Erholung – Wandern, Radfahren und viele aktive Vereine im Ort
- Kulturelle Vielfalt – Märkte, Feste und Veranstaltungen – bekanntes Jazz Open Air

## Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.



Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN





















