



## 90530 Wendelstein

# MAISONNETTEWOHNUNG ÜBERM ITALIENER - GUTEN APPETIT



**1.250 €**

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	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.250 €
Warmmiete	1.570 €
Nebenkosten	320 €
Heizkosten enthalten	✓
Heizkosten	220 €
Betriebskosten netto	320 €
Gesamtbelastung brutto	1.570 €
Heizkosten netto	220 €
Kaution	3.600 €

### Zustand

letzte Modernisierung	2023
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert nein

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Dachterrasse,
- + Gäste-WC,
- + Tageslichtbad mit Wanne und Dusche,
- + sehr gute Verkehrsanbindung,
- + Grüne Lage,



## Beschreibung

---

MAXIMAL 3 PERSONEN.

Scheinbar wird unser Text nicht gelesen. Mehr Personen fühlen sich in dieser Wohnung nicht wohl. Im OG haben wir 2 Zimmer mit schrägen Wänden

Eine Wohnung bevorzugt für berufstätige Paare, die voll in ihrem Beruf stehen.

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.

## 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.



































