



## 90530 Wendelstein

# MIT DEM KÜRZESTEN WEG ZU MEINEM LIEBLINGS RESTAURANT



**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 | 1                  |
| Badezimmer   | 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 ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert nein

### Bad

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## 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. Hunde fühlen sich hier nicht wohl. Auch wenn die grüne Lage vor der Haustüre sehr verlockend erscheint.

Aufgrund der Zimmernaufteilung und jeweiligen 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.

## 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.

















































