Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

VON POLL | Zeitloses Traumhaus auf dem Land

Objektnummer: 24369012

KAUFPREIS: 800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207,28 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 720 m²

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Auf einen Blick

Objektnummer	24369012
Wohnfläche	ca. 207,28 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	800.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	21.03.2034
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	100.92 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Die Immobilie

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Die Immobilie

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Die Immobilie

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Die Immobilie

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Die Immobilie

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Die Immobilie

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Die Immobilie

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Die Immobilie

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

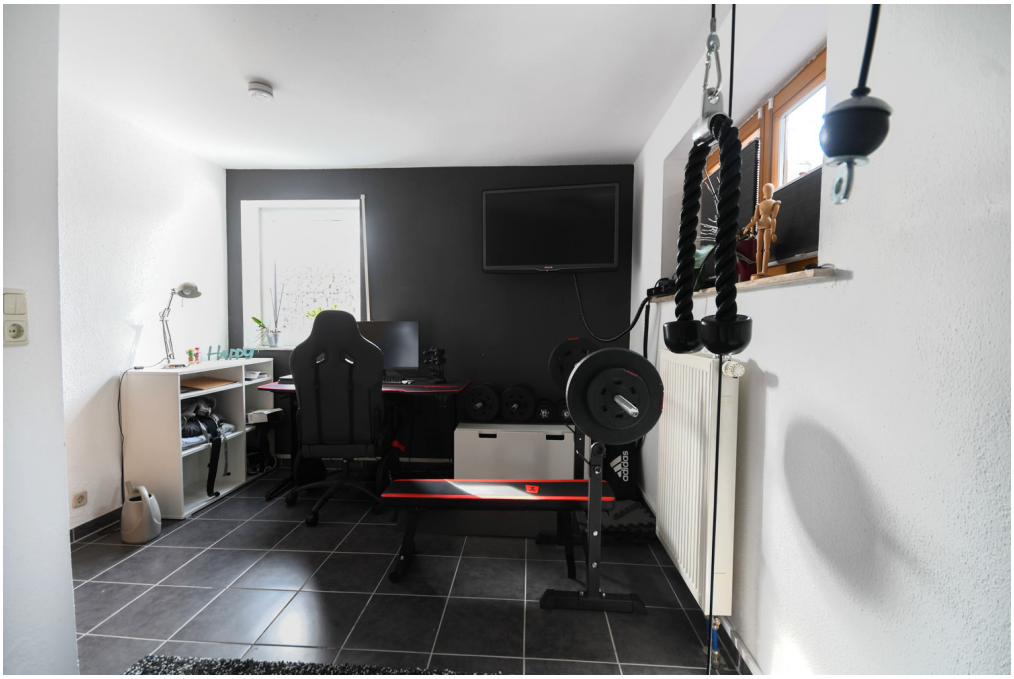
Die Immobilie

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Die Immobilie

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Die Immobilie



Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

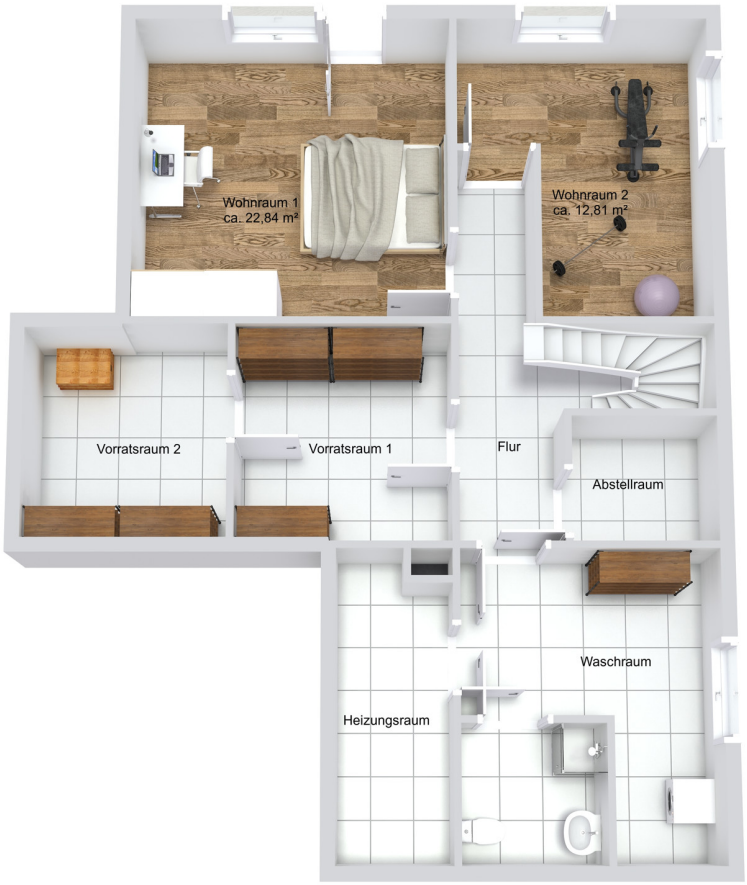
Die Immobilie

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Die Immobilie

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Grundrisse



Terrasse 2
ca. 6,00 m²
Esszimmer
ca. 23,04 m²
Wohnzimmer
ca. 16,34 m²
Kaminzimmer
ca. 8,17 m²
Wintergarten
ca. 6,37 m²
Küche
ca. 11,75 m²
Flur
ca. 16,34 m²
Gäste-WC
ca. 10,43 m²
Terrasse 1
ca. 3,32 m²

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Ein erster Eindruck

In einer idyllischen ländlichen Umgebung erwartet Sie dieses exklusive Einfamilienhaus mit einer gelungenen Symbiose aus zeitgemäßem Design und einem leicht rustikalen Touch. Schon auf den ersten Blick beeindruckt das Haus mit seinem charmanten Äußeren und dem liebevoll angelegten Garten Richtung Süden. Mit zwei Terrassen, einem Freisitz an einer gemütlichen Wasserstelle und dem teilweise unverbauten Weitblick wird Ihnen ein absolutes Highlight geboten. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine moderne Küche mit Kochinsel und direktem Zugang zum kleineren der beiden Freisitze - perfekt für sonnige Morgenstunden beim Frühstück im Freien. Das angrenzende Kaminzimmer lockt mit einem traditionellen Kachelofen und bietet Zutritt in den Wintergarten mit Blick in den eigenen Garten. Das große, sonnenverwöhnte Esszimmer fließt nahtlos in das gemütliche Wohnzimmer über, wo Sie entspannte Stunden verbringen können. Der zweite Freisitz ist vom Esszimmer zugänglich. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das Angebot im Erdgeschoss ab. Das Obergeschoss präsentiert sich mit einer einladenden Galerie, die sich ideal als Arbeitsplatz eignet und von einem gemütlichen Schwedenofen geprägt ist. Der teilweise sichtbare Dachstuhl bietet eine gewisse Raumhöhe und Exklusivität. Das Bad ist ausgestattet mit einer Wanne sowie einer Dusche, und die drei Schlafzimmer bieten Platz für die ganze Familie. Im Untergeschoss bieten sich u.a. zwei weitere Wohnräume als zusätzliche Schlafzimmer, Sport- oder Hobbyräume an. Ein kleines Duschbad sorgt hier für noch mehr Nutzungsmöglichkeiten. Eine Garage mit Platz für zwei Autos (hintereinander) bieten bequemes Parken und kurze Wege. Erleben Sie das Beste aus ländlicher Idylle und modernem Wohnkomfort und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin. Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/dKgm

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Ausstattung und Details

- Wintergarten (Baujahr 2007) mit elektr. Markise
- zwei Freisitze, teilw. mit elektr. Markise
- Fenster größtenteils 3-fach verglast
- Fußbodenheizung im gesamten EG sowie im Bad im OG
- Kachelofen/Grundofen im EG
- Schwedenofen im OG
- PV-Anlage mit Einspeisung
- Solaranlage vorhanden, nicht funktionsfähig
- SAT-Anschluss
- Internet: 175MBit/s max. Download, 40 MBit/s max. Upload
- Zisterne (2.000 Liter Fassungsvermögen)
- Sprinkleranlage
- Doppelgarage (hintereinander)

Renovierungen/Sanierungen:

- Markisen 2020/2021
- Fassadenanstrich 2018
- Garagentor 2018
- Fenster 2016
- Gäste-WC 2016
- Haustür 2016
- Küche
- Bodenbelag 2015
- Heizung 2014
- Dachdämmung 2014
- Bad 2004
- Treppenbelag 2004

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Alles zum Standort

Das Haus befindet in einer ruhigen Sackgasse am Rand eines malerischen Feldes im ländlichen Mittelhembach, Schwanstetten und bietet Ihnen eine ungestörte Wohnatmosphäre. Die Nähe des Main-Donau-Kanals und umliegenden Wälder und Felder machen diese Lage nicht nur besonders reizvoll für Naturliebhaber, sondern verspricht auch eine erholsame Umgebung abseits des städtischen Trubels. Das nahegelegenen Schwanstetten, ca. drei Autominuten entfernt, bietet eine gute Infrastruktur mit allen Einrichtungen für den täglichen Bedarf, darunter Kindergärten, eine Grundschule, Supermärkte und mehr. Eine Bushaltestelle befindet sich etwa 500 Metern vom Haus entfernt. Von hier aus ist eine Anbindung in verschiedene Ortschaften sowie zu vielen verschiedene Schulen gegeben. Im benachbarten Rednitzhembach (ca. 3 km Entfernung) befindet sich ein S-Bahnhof. Für Pendler ist die nahegelegene Autobahnzufahrt optimal, Schwabach erreichen Sie nach gut zehn und Nürnberg nach nur etwa 15 Minuten Fahrtweg.

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.92 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35 Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com