

Schwabach

# Luxuriös wohnen im Herzen von Schwabach – außergewöhnliche Stadtvilla mit besonderem Flair!

Objektnummer: 25431033

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

360°-Rundgang



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 273 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 1.544 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach**

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

**Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25431033   |
| Wohnfläche   | ca. 273 m² |
| Dachform     | Walmdach   |
| Zimmer       | 6.5        |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1933       |
| Stellplatz   | 4 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | Auf Anfrage                                                               |
| Haus                       | Villa                                                                     |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon    |

**Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht    | Endenergieverbrauch         | 81.96 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.10.2033       | Energie-Effizienzklasse     | C             |
|                            |                  | Baujahr laut Energieausweis | 1933          |

**Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
[schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



**VON POLL FINANCE**

**Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

**Finanzierung berechnen**



**Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Schwabachs präsentiert sich diese außergewöhnliche Stadtvilla als exklusiver Rückzugsort mit beeindruckendem Weitblick über die Dächer der Stadt. Ruhig gelegen und dennoch nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt, verbindet das Anwesen Privatsphäre, Großzügigkeit und urbanen Wohnkomfort auf besondere Weise.

Die im Jahr 1933 errichtete Villa wurde zwischen 2015 und 2017 umfassend kernsaniert und mit hochwertigen Materialien sowie modernster Gebäudetechnik zu einem repräsentativen Zuhause weiterentwickelt. Bereits beim Betreten entfaltet das Haus seinen besonderen Charakter. Der erhaltene Originalparkettboden aus den 1930er-Jahren verleiht den Räumen eine warme, elegante Atmosphäre. Ein integriertes LCN-Bus-Smart-Home-System, Vollwärmeschutz und eine leistungsstarke Photovoltaikanlage stehen für hohen Wohnkomfort, Energieeffizienz und Zukunftssicherheit.

Auf rund 273 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiges Raumangebot mit hochwertiger Ausstattung. Die offen gestalteten Wohnbereiche bieten viel Platz für Familie, Gäste und stilvolle Zusammenkünfte.

Ein Highlight ist die maßgefertigte Einbauküche, die Design, Funktionalität und hochwertige Ausstattung perfekt vereint. Das lichtdurchflutete Schlafzimmer überzeugt mit großzügigen Fensterflächen und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Auch die Badezimmer erfüllen höchste Ansprüche. Edle Marmorelemente, hochwertige Fliesen und exklusive Ausstattung schaffen ein elegantes Ambiente. Das luxuriöse Masterbad mit eigener Sauna und Infrarotkabine bildet einen privaten Wellnessbereich.

Im Dachgeschoss eröffnet ein großzügiges Studio mit eigenem Badezimmer vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Arbeitsbereich, Gästesuite, Atelier oder zusätzlicher Wohnraum.

Die Villa ist vollständig unterkellert und bietet umfangreiche Nutz- und Stauraumflächen. Eine Besonderheit ist die ebenfalls unterkellerte Großgarage mit zusätzlichen Flächen für Werkstatt sowie Garten- und Freizeitgeräte. Für Sicherheit sorgen eine moderne Alarmanlage und eine umfassende Videoüberwachung.

Das über 1.500 m<sup>2</sup> große Grundstück bildet den stilvollen Rahmen dieses Anwesens. Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Privatsphäre und zahlreiche Rückzugsorte zum Entspannen.

Herzstück des Außenbereichs ist der ganzjährig beheizbare Pool mit einer Größe von ca. 12 × 3,5 Metern. Verschiebbare Abdeckungselemente ermöglichen eine komfortable Nutzung zu jeder Jahreszeit. Ein eigener Gartenbrunnen unterstützt die nachhaltige Bewässerung der weitläufigen Grünflächen.

Diese außergewöhnliche Stadtvilla vereint exklusive Architektur, modernste Technik und einen beeindruckenden Außenbereich zu einem einzigartigen Gesamtanwesen. Die ruhige und zugleich zentrale Lage sowie der traumhafte Blick über Schwabach machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Die dargestellten Ausstattungsmerkmale vermitteln lediglich einen ersten Eindruck. Die besondere Atmosphäre und die zahlreichen weiteren Highlights erschließen sich erst bei einer persönlichen Besichtigung.

Das Objekt ist sofort bezugsbereit.

Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

**Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Ausstattung und Details

**Kurz und kompakt: einige, ausgewählte Highlights:**

- Baujahr: 1933, umfassende Kernsanierung 2015–2017
- Sofort bezugsbereit!
- Wohnfläche: ca. 273 m<sup>2</sup>, dazu mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Grundstück: 1.544 m<sup>2</sup>
- zum Teil Original-Parkett aus 1933, Marmorbäder, maßgeschneiderte Küche
- Smart-Home (LCN-Bus)
- Photovoltaik aus 2022 inklusive Speicher
- Vollwärmeschutz
- Alarmanlage (Fensterkontakte, Bewegungsmelder)
- Videoüberwachung - Innen und Außen
- Sauna & Infrarotkabine sowie Whirlpoolwanne im Masterbad
- Große Garage (ca. 75 m<sup>2</sup>)
- In Garage integriert: ca. 45 m<sup>2</sup> Werkstatt und Stauraum für Gartengeräte
- über 200 m<sup>2</sup> an Balkonen und Terrassen
- Eigener Gartenbrunnen
- Beheizter Pool (12 x 3,5 m) mit Abdeckung und Wärmepumpe

**Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach**

## **Alles zum Standort**

Die Stadtvilla liegt in einer besonders angenehmen, ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Schwabach, die durch kurze Wege und eine hervorragende Infrastruktur überzeugt.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in komfortabler Fußdistanz. Für Familien besonders attraktiv: Ein Kindergarten ist in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht kurze, entspannte Wege im Alltag. Die nächstgelegene Grundschule liegt rund 15 Minuten entfernt und bietet damit eine ideale Nähe für Schulkinder, ohne dabei auf die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds verzichten zu müssen.

Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist bestens gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, kleine Geschäfte sowie die charmante Schwabacher Altstadt mit ihren Cafés und Dienstleistungsangeboten sind in lediglich 8 Minuten zu Fuß bequem erreichbar. Dadurch lassen sich viele Besorgungen und Wege ohne Auto erledigen, was den Alltag erheblich erleichtert und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität schafft.

Insgesamt verbindet die Lage idyllische Wohnruhe mit einer hervorragenden fußläufigen Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen – ein idealer Standort für alle, die Wert auf Komfort, kurze Wege und ein harmonisches Wohnumfeld legen

**Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25431033 - 91126 Schwabach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jörg Muskat**

---

**Kappadocia 9, 91126 Schwabach**

**Tel.: +49 9122 - 88 59 168**

**E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**