Schwabach

Wo historische Werte auf modernen Luxus treffen – Ihre einzigartige Stadtvilla im Herzen Schwabachs!

Objektnummer: 25431033

KAUFPREIS: 2.250.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 273 m² • **ZIMMER:** 6.5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.544 m²

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	7 x Garage

Kaufpreis	2.250.000 EUR
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
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	16.10.2033

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	81.96 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1933

Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach

Die Immobilie

Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach

Die Immobilie

Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach

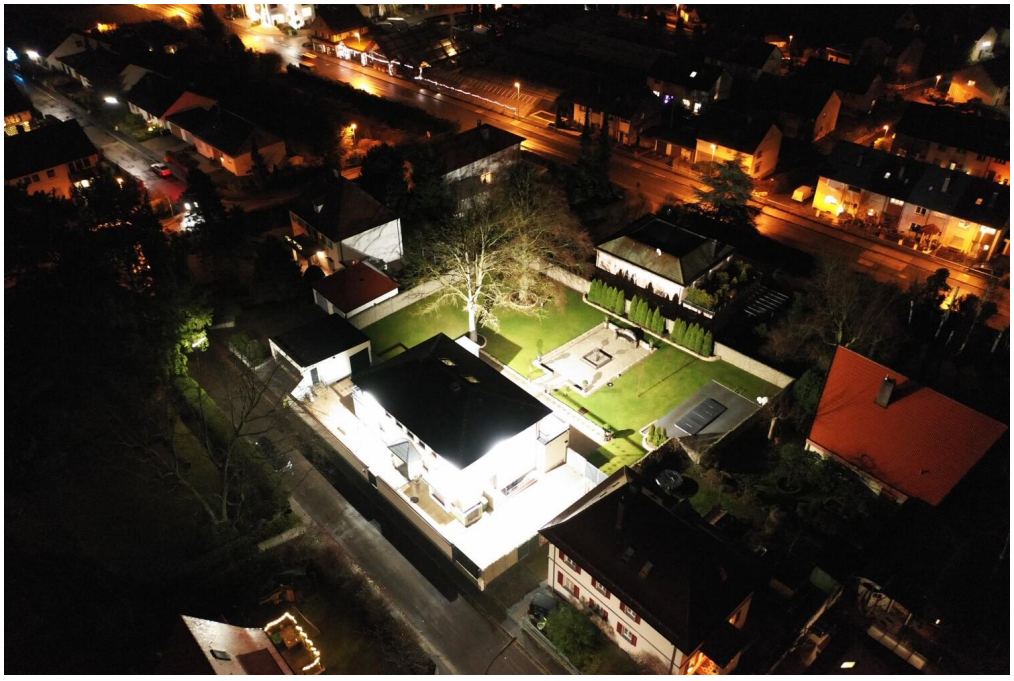
Die Immobilie

Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach

Die Immobilie

Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach

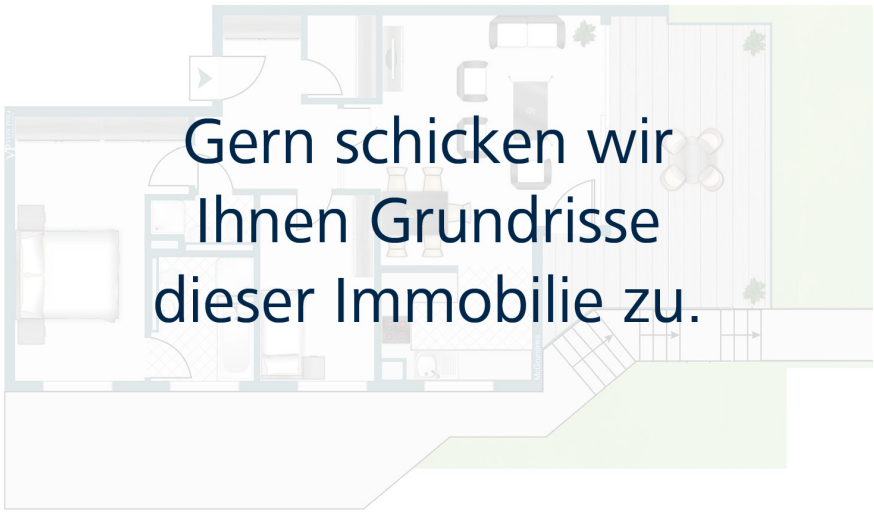
Die Immobilie



Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth

VON POLL IMMOBILIEN

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 | *www.von-poll.com/schwabach-roth*

Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach

Die Immobilie

Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach

Ein erster Eindruck

In privilegierter Lage, ruhig und dennoch zentrumsnah, thront diese außergewöhnliche Villa und eröffnet einen atemberaubenden Blick über die Dächer Schwabachs.

Das stilvolle Anwesen aus dem Jahr 1933 wurde zwischen 2015 und 2017 aufwendig kernsaniert und vereint heute historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Schon beim Betreten des Hauses wird der besondere Charakter spürbar: Der originale Parkettboden aus den 1930er Jahren wurde sorgsam erhalten und bildet die hochwertige Basis für die elegante Raumgestaltung. Moderne Elemente wie ein vollintegriertes LCN-Bus-Smart-Home-System, ein umfassender Vollwärmeschutz und eine leistungsstarke Photovoltaikanlage schaffen eine nachhaltige, zukunftsfähige Wohnqualität.

Auf rund 273 m² Wohnfläche bietet die Villa großzügige Räume, erstklassige Ausstattung und zahlreiche Highlights für anspruchsvolle Bewohner.

Die maßgeschneiderte Einbauküche wurde exklusiv für dieses Haus gestaltet und lässt keine Wünsche offen. Das helle, großzügig geschnittene Schlafzimmer überzeugt mit einer gelungenen Verbindung aus Komfort und Design; große Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. In den Badezimmern verleihen Marmorelemente und hochwertige Fliesen ein edles Ambiente. Das luxuriöse Masterbad mit eigener Sauna und Infrarotkabine bietet zudem einen privaten Rückzugsort zum Entspannen.

Im Dachgeschoss befindet sich ein lichtdurchflutetes Studio mit angrenzendem Badezimmer – ein stilvoller Raum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und Ruhe, Inspiration und Komfort harmonisch vereint.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über umfassende Stauraum- und Nutzflächen. Die beeindruckende, ebenfalls unterkellerte Garage bietet Platz für bis zu sieben Fahrzeuge und zusätzlichen Raum für eine Werkstatt oder Gartengeräte. Eine moderne Alarmanlage sowie Videoüberwachung sorgen für maximale Sicherheit.

Der traumhafte Garten auf dem über 1.500 m² großen Grundstück lädt zum Verweilen und Genießen ein. Herzstück des Außenbereichs ist der beeindruckende, ganzjährig beheizbare Pool (12 × 3,5 m) mit leichtgängigen, schiebbaren Abdeckungselementen.

Ein eigener Gartenbrunnen versorgt die Außenanlage nachhaltig mit Wasser – ideale Voraussetzungen für üppige, gepflegte Grünflächen.

Das Anwesen verbindet auf einzigartige Weise historisches Ambiente mit zeitgemäßer Ausstattung und höchstem Wohnluxus – eine außergewöhnliche Rarität in einer der besten Adressen Schwabachs.

Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin vor Ort mit uns! Wir bilden hier nur einen Teil der Highlights ab, das Objekt müssen Sie vor Ort erleben!

Objektnummer: 25431033 - 91126 Schwabach

Ausstattung und Details

Kurz und kompakt: einige, ausgewählte Highlights:

- Baujahr: 1933, umfassende Kernsanierung 2015–2017
- Wohnfläche: ca. 273 m², dazu mehr als 100 m² Nutzfläche
- Grundstück: 1.544 m²
- 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 m²) inkl. Fahrzeuglift für bis zu sieben Fahrzeuge
- In Garage integriert: ca. 45 m² Werkstatt und Stauraum für Gartengeräte
- über 200 m² 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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 81.96 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 ein 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com