

Schwabach

Großzügig wohnen in Schwabach-Limbach – Freistehendes Einfamilienhaus auf 809 m² Traumgrundstück

Objektnummer: 26431031

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 809 m²

Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

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

Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Auf einen Blick

Objektnummer	26431031
Wohnfläche	ca. 175 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.08.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	163.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



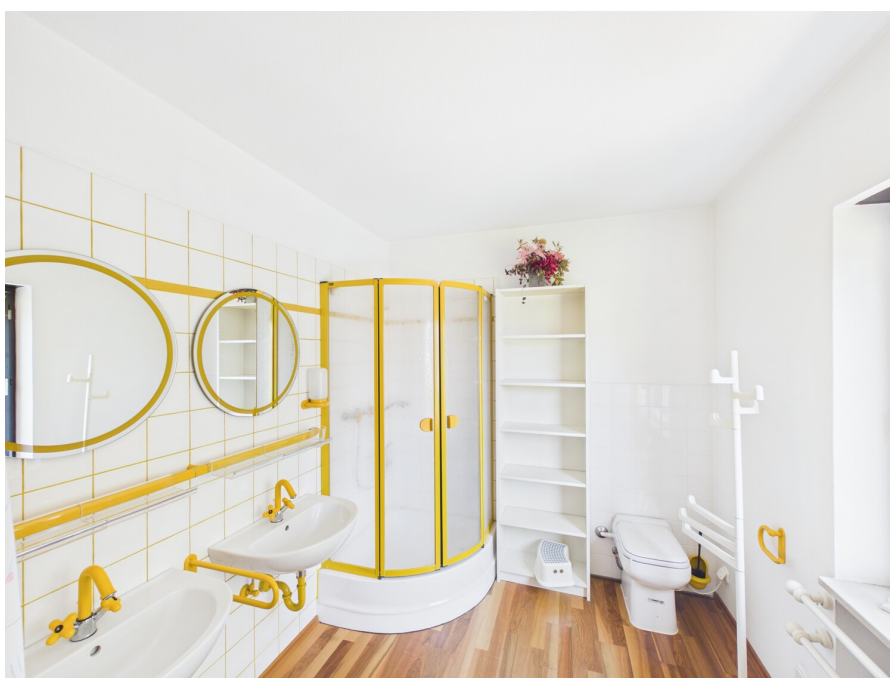
Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie

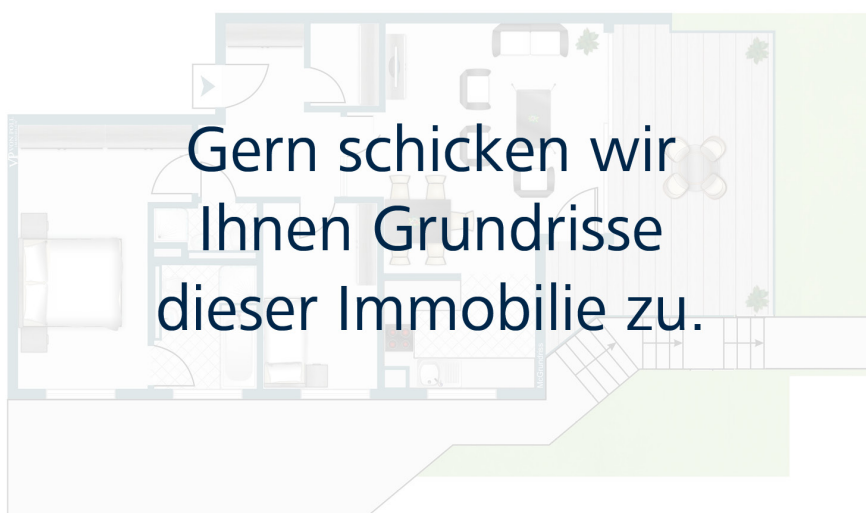


Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.



www.von-poll.com/schwabach-roth

Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns 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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 26431031 - 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

Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende, massiv gebaute Einfamilienhaus bietet genau das, was heute immer seltener zu finden ist: viel Platz zum Leben, ein außergewöhnlich großzügiges Grundstück, Privatsphäre und einen wunderschönen Garten – und das in einer attraktiven, gewachsenen Wohnlage im beliebten Schwabacher Stadtteil Limbach.

Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 809 m² eröffnet sich hier ein Zuhause mit ganz besonderem Charme und zahlreichen Möglichkeiten. Viel Grün, großzügige Freiflächen und der Abstand zu den Nachbargrundstücken schaffen ein angenehmes Gefühl von Freiheit und Privatsphäre. Ein ideales Umfeld für Familien, Gartenliebhaber und alle, die sich den Wunsch nach einem eigenen Haus mit viel Platz erfüllen möchten.

Das im Jahr 1969 errichtete Wohnhaus verfügt über ca. 175 m² Wohnfläche und überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot. Die klassische und solide Bauweise bietet eine hervorragende Grundlage, um das Haus ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und ihm eine persönliche Handschrift zu verleihen. Ob großzügiges Familienwohnen, Homeoffice, Gästezimmer, Hobbybereiche oder Rückzugsorte für jedes Familienmitglied – die vorhandenen Flächen eröffnen zahlreiche Möglichkeiten.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist das außergewöhnliche Platzangebot über die reine Wohnfläche hinaus. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit umfangreiche Nutz-, Lager- und Abstellflächen. Zusätzlicher Stauraum steht im Dachgeschoss zur Verfügung. Insgesamt warten damit mehr als 150 m² zusätzliche Nutzfläche darauf, individuell genutzt zu werden – ein Raumangebot, das im Alltag einen echten Mehrwert darstellt.

Das Herzstück der Immobilie ist zweifellos der liebevoll angelegte, weitläufige Garten. Hier entsteht sofort das Gefühl einer eigenen kleinen grünen Oase. Kinder finden reichlich Platz zum Spielen und Toben, Gartenfreunde können ihre Ideen verwirklichen und auch für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet das Grundstück ideale Voraussetzungen.

Die großzügige Terrasse schafft dabei eine wunderbare Verbindung zwischen Haus und Garten. An warmen Tagen verlagert sich das Leben ganz selbstverständlich nach draußen: gemeinsames Frühstück am Wochenende, entspannte Nachmittage im Grünen, Grillabende mit Freunden oder einfach ein ruhiger Moment mit Blick in den eigenen Garten. Genau diese Kombination aus großzügigem Wohnen und einem weitläufigen Außenbereich macht den besonderen Reiz dieser Immobilie aus.

Auch funktional hat das Haus einiges zu bieten. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie eine großzügige Einfahrt zur Verfügung, die weitere komfortable Stellmöglichkeiten bietet. Damit ist auch für mehrere Fahrzeuge oder Besucher ausreichend Platz vorhanden.

Besonders positiv ist, dass in den vergangenen Jahren bereits wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. So wurde das Dach im Jahr 2015 erneuert und gedämmt. Im Jahr 2017 wurden die Dachflächenfenster modernisiert, und 2020 erfolgte die Sanierung des Badezimmers. Damit wurden bereits wesentliche Bereiche des Hauses aufgewertet und eine gute Grundlage für die weitere individuelle Gestaltung geschaffen.

Dieses Einfamilienhaus ist ein Zuhause mit Substanz, Charakter und Entwicklungspotenzial – und vor allem mit einem Grundstück, das in dieser Größe und Lage heute nur noch selten zu finden ist.

Ein Haus mit viel Platz für das Leben von heute – und ebenso vielen Möglichkeiten für die Wünsche von morgen.

Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung von den besonderen Qualitäten dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Ausstattung und Details

Freistehendes, massiv gebautes Einfamilienhaus in Schwabach -Limbach

Baujahr 1969

ca. 175 m² Wohnfläche

ca. 809 m² Grundstück

Voll unterkellert

Doppelgarage mit Geräteraum - insgesamt mehr als 150m² Nutzfläche

Zusätzlicher Stauraum im Dachgeschoss

Liebevoll angelegter Garten mit toller Terrasse

Einbauküche inklusive

Sanierungen:

Badezimmer 2020

Dachflächenfenster 2017

Kanalsanierung 2017

Dach und Dachdämmung 2015

Heizung 2010

Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Schwabacher Stadtteil Limbach in ruhiger und gewachsener Wohnlage. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft.

Die Nähe zur Natur – insbesondere zum Schwabachtal sowie zu zahlreichen Rad- und Spazierwegen – bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten bequem erreichbar. Die Schwabacher Innenstadt mit vielfältigen Einkaufs- und Freizeitangeboten ist nur wenige Minuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Limbach (Linie S2) ist schnell erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Nürnberg und Roth im regelmäßigen Takt – ideal für Pendler.

Über die Bundesstraße B2 sowie die nahegelegene Autobahn A6 besteht eine schnelle Anbindung an die Metropolregion Nürnberg und das überregionale Verkehrsnetz. Die Nürnberger Innenstadt ist in ca. 20–25 Minuten erreichbar.

Ergänzend sorgen mehrere Busverbindungen für eine gute innerstädtische und regionale Vernetzung. Der Flughafen Nürnberg ist in rund 30 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Sonstige Angaben

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.

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: 26431031 - 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