Schwabach

Where historical values meet modern luxury – your unique city villa in the heart of Schwabach!

Property ID: 25431033

PURCHASE PRICE: 2.250.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 273 m² • **ROOMS:** 6.5 • **LAND AREA:** 1.544 m²

Property ID: 25431033 - 91126 Schwabach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25431033 - 91126 Schwabach

At a glance

Property ID	25431033
Living Space	ca. 273 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	6.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1933
Type of parking	7 x Garage

Purchase Price	2.250.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25431033 - 91126 Schwabach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	16.10.2033

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	81.96 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1933

Property ID: 25431033 - 91126 Schwabach

The property

Property ID: 25431033 - 91126 Schwabach

The property

Property ID: 25431033 - 91126 Schwabach

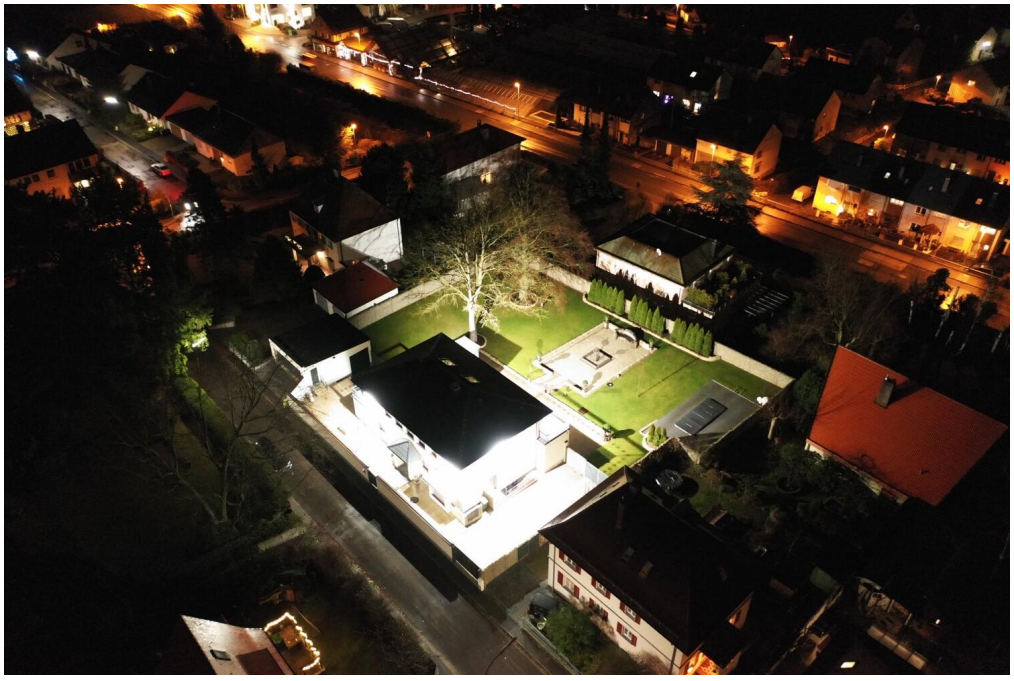
The property

Property ID: 25431033 - 91126 Schwabach

The property

Property ID: 25431033 - 91126 Schwabach

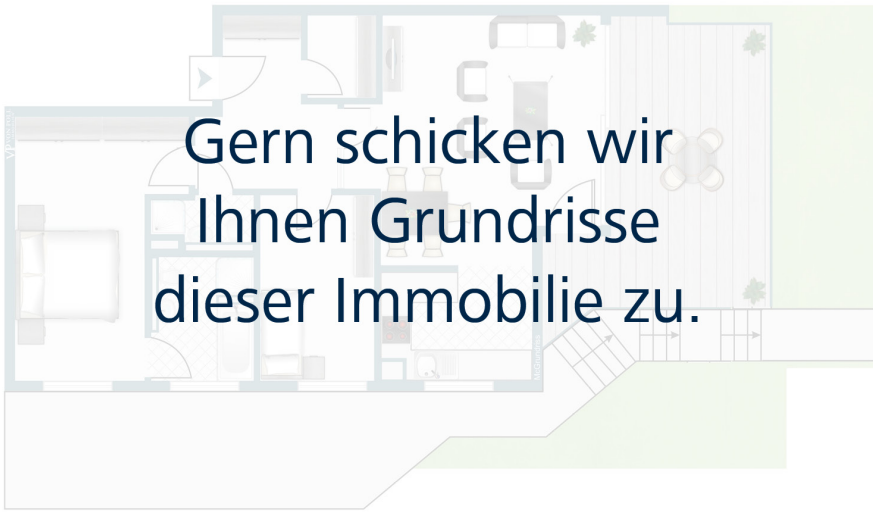
The property



Property ID: 25431033 - 91126 Schwabach

The property

VON POLL IMMOBILIEN



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

Property ID: 25431033 - 91126 Schwabach

The property

Property ID: 25431033 - 91126 Schwabach

A first impression

In a privileged location, quiet yet close to the town center, this exceptional villa offers breathtaking views over the rooftops of Schwabach. This stylish property, originally built in 1933, underwent extensive renovations between 2015 and 2017 and now combines historical charm with state-of-the-art living comfort at the highest level. The house's unique character is immediately apparent upon entering: the original parquet flooring from the 1930s has been carefully preserved and forms the high-quality foundation for the elegant interior design. Modern features such as a fully integrated LCN bus smart home system, comprehensive thermal insulation, and a high-performance photovoltaic system create a sustainable, future-proof living environment. With approximately 273 m² of living space, the villa offers spacious rooms, first-class amenities, and numerous highlights for discerning residents. The custom-designed fitted kitchen was created exclusively for this house and leaves nothing to be desired. The bright, generously proportioned bedroom impresses with a successful blend of comfort and design; large windows provide ample natural light and a welcoming atmosphere. In the bathrooms, marble elements and high-quality tiles create an elegant ambiance. The luxurious master bathroom, complete with its own sauna and infrared cabin, offers a private retreat for relaxation. On the top floor, a light-filled studio with an adjoining bathroom provides a stylish space that offers a variety of uses and harmoniously combines tranquility, inspiration, and comfort. The house has a full basement with ample storage and utility space. The impressive garage, also with a basement, offers space for up to seven vehicles and additional room for a workshop or garden equipment. A modern alarm system and video surveillance ensure maximum security. The stunning garden on the over 1,500 m² property invites you to linger and enjoy its tranquility. The centerpiece of the outdoor area is the impressive, year-round heated pool (12 x 3.5 m) with smooth-running, sliding cover panels. A private garden well provides a sustainable water supply for the grounds – ideal conditions for lush, well-maintained lawns. This property uniquely combines historical ambiance with contemporary amenities and the highest level of living luxury – an exceptional rarity in one of Schwabach's most prestigious locations. Please arrange a viewing appointment with us! We've only shown a few of the highlights here; you simply must experience the property in person!

Property ID: 25431033 - 91126 Schwabach

Details of amenities

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

Property ID: 25431033 - 91126 Schwabach

All about the location

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

Property ID: 25431033 - 91126 Schwabach

Other information

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.

Property ID: 25431033 - 91126 Schwabach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com