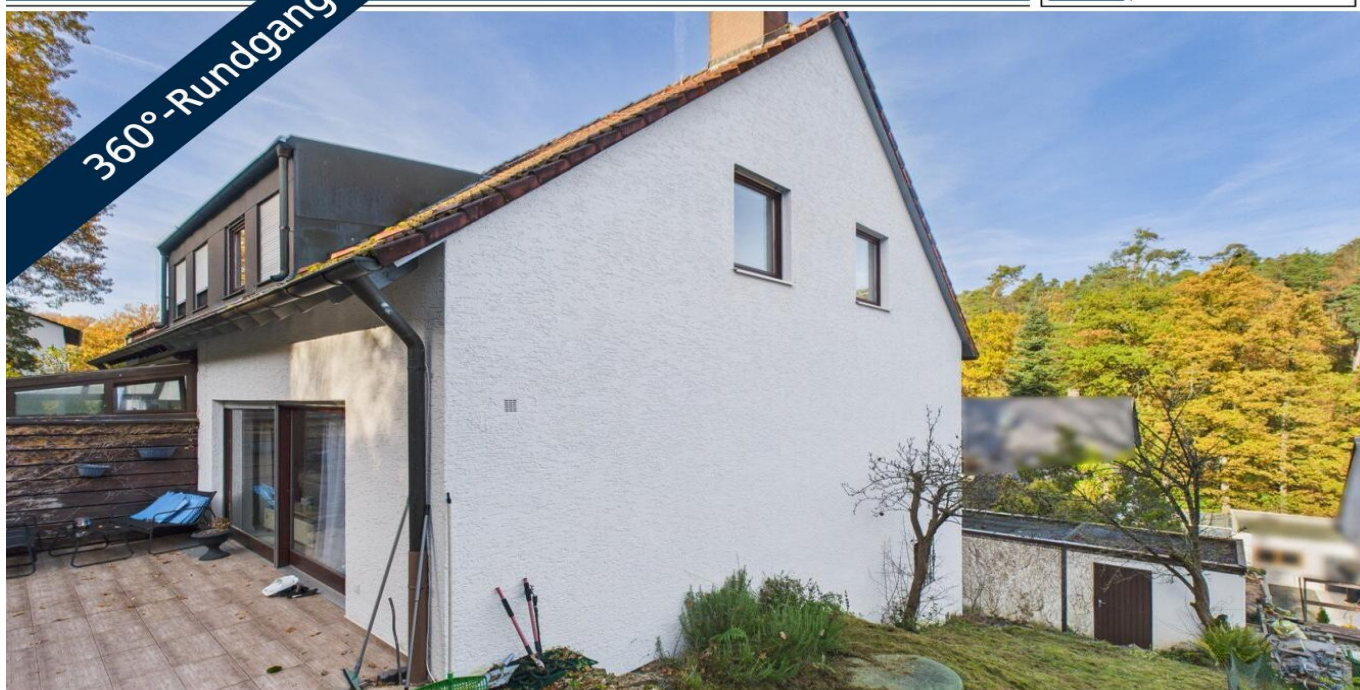


Schwabach / Wolkersdorf

## Your new family nest – quietly located and full of possibilities in Schwabach - Wolkersdorf!

Property ID: 25431030

360°-Rundgang



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

PURCHASE PRICE: 429.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 357 m<sup>2</sup>

Property ID: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

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

Property ID: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## At a glance

Property ID	25431030
Living Space	ca. 129 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1988
Type of parking	1 x Garage, 15000 EUR (Sale)

Purchase Price	429.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 29 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	181.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	05.12.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1988

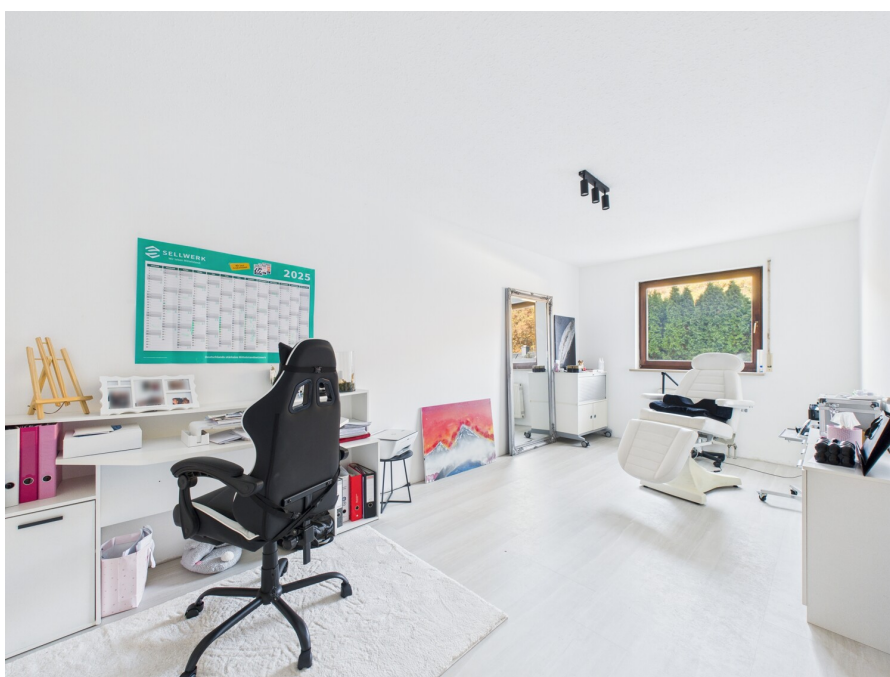
Property ID: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## The property



Property ID: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## The property



Property ID: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## The property



Property ID: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## The property



Property ID: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## The property



Property ID: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## The property



Property ID: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## The property



Property ID: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## The property



Property ID: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

Property ID: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## The property



### 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



### 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)



Property ID: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## A first impression

This semi-detached house is situated in a quiet location on the edge of the forest, on a sloping plot of 357 m<sup>2</sup>. The north-facing view is particularly noteworthy, offering direct views of the surrounding woods and allowing you to be immersed in nature in just a few steps. The living space comprises approximately 129 m<sup>2</sup>, distributed across four rooms. The flexible floor plan also allows for the possibility of partitioning off two additional rooms. The house entrance is located at ground level in the basement. This level features a living room and a bright bathroom with a shower, making it ideal for older children or guests. Also located here are the boiler room with an oil-fired central heating system and burner (installed in 2020) and a storage room. The 5,000-liter oil tank is located outside the house in the garden, ensuring ample space in the basement. The ground floor comprises a spacious living area, separated from the kitchen by a dining area. A guest WC is also available. The large southwest-facing terrace overlooking the well-maintained hillside garden was recently fitted with new tiles. A true highlight is the kitchen, renovated in 2023, which is very modern and equipped with the latest appliances. Upstairs, you'll find the master bedroom and a large studio that can easily be divided into two children's bedrooms. A bright bathroom with a shower, bathtub, toilet, and sink completes this floor. The facade was painted in 2020, and the entrance area was also modernized. Additional features include a built-in water filtration system and a second chimney flue, allowing for the installation of a wood-burning stove. A single garage with a small extension for garden equipment is also included and is available for an additional €15,000. This semi-detached house combines contemporary living, a practical layout, and an attractive setting. See for yourself – we are happy to provide further information and schedule an appointment.

Property ID: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Details of amenities

Doppelhaushälfte

Baujahr: 1986

Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 357 m<sup>2</sup>

Massivbauweise

Garage

Gemütlicher Garten in Hanglage

Nagelneue und topmoderne Einbauküche

Ruhige Lage mit sehr guter Anbindung

Property ID: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## All about the location

Wolkersdorf ist ein attraktiver Ortsteil der Stadt Schwabach in Mittelfranken und liegt nördlich des Schwabacher Zentrums, in Richtung Nürnberg. Der Stadtteil verbindet eine ruhige, grüne Wohnlage mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Durch seine gewachsene Struktur mit gepflegten Wohnhäusern, viel Natur und einer freundlichen Nachbarschaft bietet Wolkersdorf eine hohe Lebensqualität und ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld.

Die Lage zeichnet sich durch eine naturnahe Umgebung und kurze Wege aus. Das Schwabacher Stadtzentrum ist in nur wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Nürnberger Südstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die ruhigen Seitenstraßen, Felder und Grünflächen rund um den Ort schaffen ein harmonisches Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend. Über die nahegelegene Autobahn A6 sowie die Bundesstraßen B2 und B466 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg, Roth, Ansbach und Heilbronn. Damit ist Wolkersdorf ein idealer Standort für Berufspendler.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Die Buslinie 83 des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) verbindet Wolkersdorf regelmäßig mit Dietersdorf und dem Schwabacher Stadtgebiet. Von dort aus besteht über den Bahnhof Schwabach direkter Anschluss an die S-Bahn-Linie S2, die in kurzer Zeit nach Nürnberg oder Roth führt.

Insgesamt bietet Wolkersdorf eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zu urbaner Infrastruktur. Der Ortsteil ist ideal für alle, die das ländliche Ambiente schätzen, aber dennoch schnell in der Stadt sein möchten – ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Anbindung an die Metropolregion Nürnberg.

Property ID: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.12.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 181.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## 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](mailto:schwabach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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