

Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

# Elegance meets sustainability (A+) - Modern furnishings & design for discerning living needs!

Property ID: 25431031

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 949.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 159 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 796 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken**

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

Property ID: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

## At a glance

Property ID	25431031	Purchase Price	949.000 EUR
Living Space	ca. 159 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof		
Rooms	5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2	Condition of property	Like new
Year of construction	2022	Construction method	Prefabricated components
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Usable Space	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Balcony

Property ID: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	CHP_Renewable	Final Energy Demand	13.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.03.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

## The property



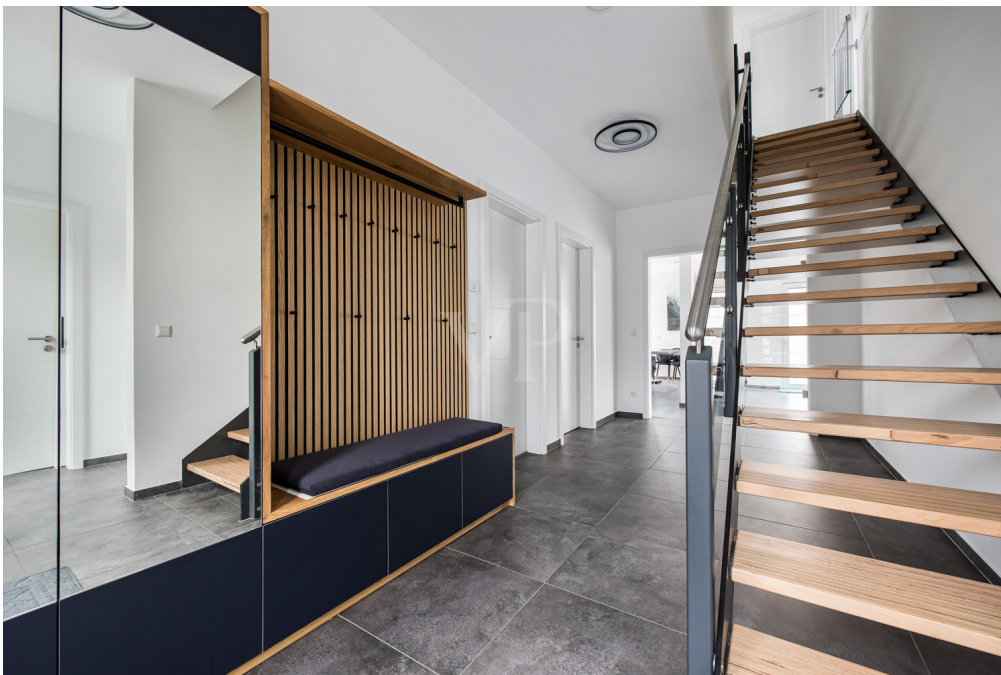
Property ID: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

## The property



Property ID: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

## The property



Property ID: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

## The property



Property ID: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

## The property



Property ID: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

## The property



Property ID: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

## The property



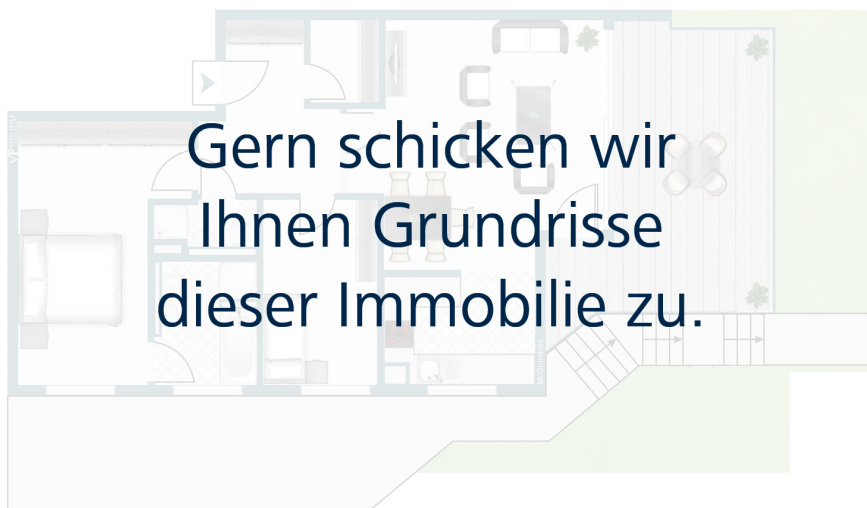
Property ID: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

## The property



Property ID: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

## The property



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



### 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: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

## 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: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken**

## A first impression

This impressive property, built in 2022, offers an ideal retreat for discerning families, boasting a generous 159 square meters of living space on a plot of approximately 796 square meters. With a total of five rooms, including three bedrooms, an office, and two exquisitely designed bathrooms, this home ensures both ample space and sufficient privacy for all residents. The bathrooms are true havens of relaxation. The en-suite bathroom features a spacious 244-liter bathtub, a rain shower with an impressive flow rate of 17 liters per minute, and a walk-in shower. The guest toilet and the second bathroom also offer top-of-the-line amenities, including a whirlpool bathtub for a luxurious pampering experience. Triple-glazed windows with stainless steel frames and electrically operated roller shutters provide added convenience. Elegant marble interior windowsills and a sophisticated glass balcony railing further enhance the home's luxurious character. The property's features leave nothing to be desired. A particular highlight is the double garage, which also features a separate storage room – a practical advantage given the lack of a basement. Outside, you'll find a large, inviting terrace and an above-ground, heated swimming pool that offers a variety of uses. One side features a whirlpool, while the other has a counter-current system for both exercise and relaxation. The house's heating system relies primarily on renewable energy sources, including geothermal and solar power, thus contributing to sustainable energy use. Furthermore, the floor-to-ceiling glass doors throughout the house create an open, modern ambiance, bathing the rooms in warm, natural light. The property boasts an A+ energy efficiency rating. Overall, this property impresses with its exclusive features, generous layout, and contemporary design. It represents a true gem for families seeking the highest level of comfort and sophisticated style. Please contact us to arrange a viewing!

**Property ID: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken**

## Details of amenities

Ausstattung:

Baujahr: 2022 lt. Energieausweis

ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 796 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße

Doppelgarage

Gartenhaus

3 -fach verglaste Fenster-/ Glasfüllung mit Edelstahlrahmen

Innenfensterbänke aus Marmor

Balkongeländer in Glas ausgeführt

Rollladen mit Aluminiumlamellen und Elektroantrieb

Große Terrasse

Geradläufige Zebrano Treppe - mit Edelstahlgeländer und Glasfüllung

Bäder und Gäste-Toilette mit Fenster und sehr hochwertiger Ausstattung

Badewanne mit Whirlpool & bodengleiche Dusche

Above Ground beheizbarer Swimmingpool (Swim-Spa)

Hochwertige Einbauküche

Heizung: Erneuerbare Energie-/Umweltenergie-/Solarenergie

Klimaklima Luft-Luft-Wärmepumpen

Energieeffizienzklasse A+

EG- Fließen

OG - Fließen, Ceralan

**Property ID: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken**

## All about the location

Dietersdorf ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Schwabach in Mittelfranken, Bayern. Er liegt rund fünf Kilometer nordwestlich vom Schwabacher Stadtzentrum und etwa elf Kilometer südlich von Nürnberg. Die Umgebung ist geprägt von einer sanften Hügellandschaft im Bereich des Zwieselbachtals, wodurch eine ruhige und grüne Wohnlage entsteht. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleinen Höfen und weitläufigen Wiesen, was dem Ort einen charmanten, ländlichen Charakter verleiht. Trotz der naturnahen Lage ist Dietersdorf hervorragend an die umliegenden Städte angebunden.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Über die nahegelegene Autobahn A6, die Nürnberg und Heilbronn verbindet, erreicht man schnell die Metropolregion Nürnberg sowie das überregionale Straßennetz. Auch die Bundesstraßen B2 und B466 verlaufen in der Nähe und bieten schnelle Verbindungen in Richtung Schwabach, Roth oder Ansbach. Innerhalb des Ortsteils sorgt die Kreisstraße SC1/RH11 für eine gute lokale Erschließung.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) gesichert. Die Buslinie 83 verbindet Dietersdorf mit Wolkersdorf und weiteren Ortsteilen Schwabachs und bietet Anschluss an die S-Bahn Richtung Nürnberg. Der Schwabacher Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht mit der S-Bahn eine bequeme und regelmäßige Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie nach Roth und in weitere umliegende Städte.

Insgesamt bietet Dietersdorf eine attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. Die hervorragende Verkehrsanbindung, die idyllische Umgebung und die Nähe zu Schwabach und Nürnberg machen diesen Ortsteil zu einer

begehrten Wohnlage für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig schnell in der Stadt sein möchten.

**Property ID: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 13.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK erneuerbar.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 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.

**Property ID: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken**

## 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)