

Schwanstetten / Leerstetten

# Your new family nest – quietly located and full of possibilities!

*Property ID: 25431034*

360° -Rundgang



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

PURCHASE PRICE: 344.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115,58 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 159 m<sup>2</sup>

Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

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

Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## At a glance

|                      |                           |                               |   |
|----------------------|---------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 25431034                  | Purchase Price                | 344.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 115,58 m <sup>2</sup> | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof               | Modernisation / Refurbishment | 2015  |
| Rooms                | 5                         | Condition of property         | Needs renovation  |
| Bedrooms             | 4                         | Construction method           | Solid   |
| Bathrooms            | 1                         | Usable Space                  | ca. 45 m <sup>2</sup>   |
| Year of construction | 1969                      | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |
| Type of parking      | 1 x Garage                |                               |   |

Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## Energy Data

|                                |            |  |                             |
|--------------------------------|------------|--|-----------------------------|
| Energy Source                  | Oil        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy certificate valid until | 27.11.2035 | Final Energy Demand                                  | 203.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Power Source                   | Oil        | Energy efficiency class                              | G                           |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1968                        |

Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## The property



Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## The property



Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## The property



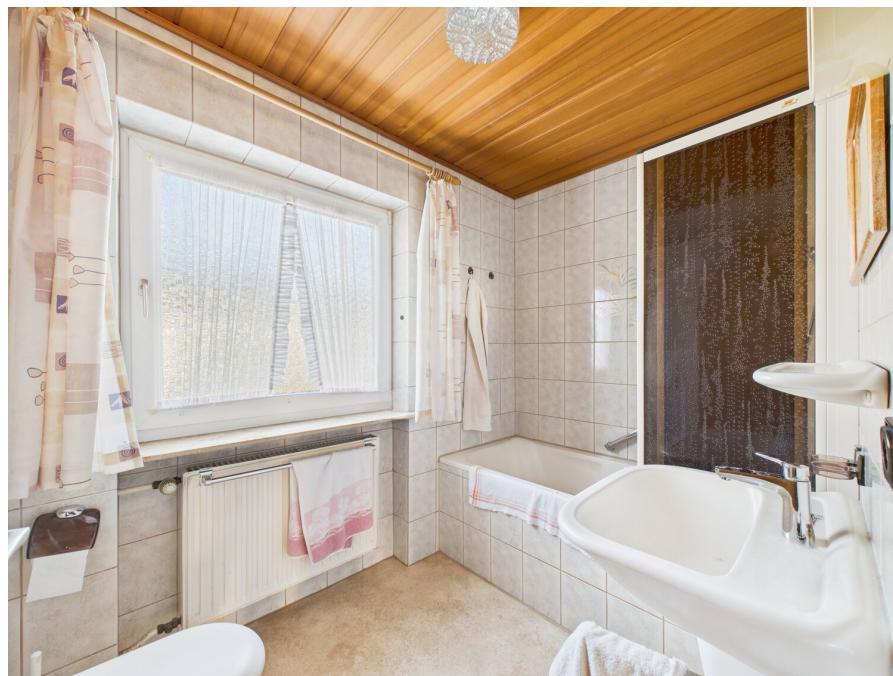
Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## The property



Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## The property



Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## The property



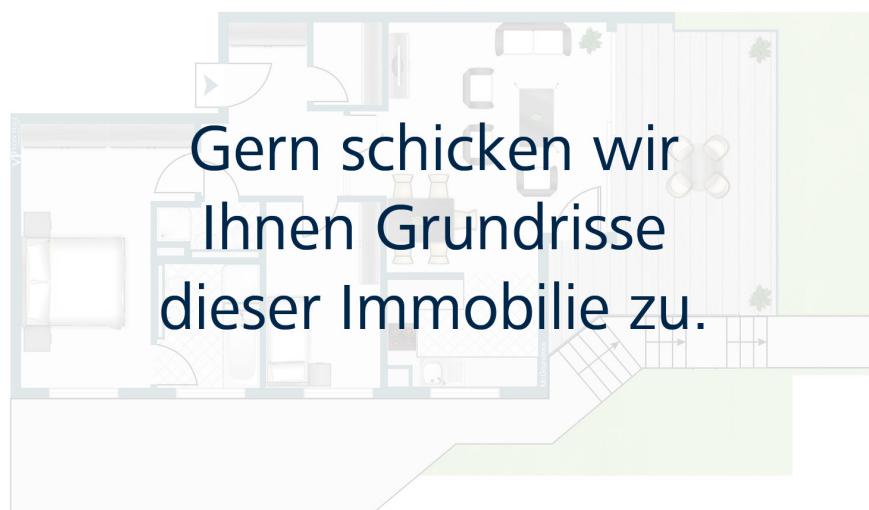
Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## The property



Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## 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: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## The property

**VP | VON POLL FINANCE**

# 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





**VP | 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](http://www.home.von-poll.com)

Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## A first impression

This charming terraced house, built in 1969, impresses with its solid construction and quiet location with excellent transport links – ideal for families or anyone who wants to live close to the city yet in a pleasant environment. With approximately 115 m<sup>2</sup> of living space on a plot of approximately 159 m<sup>2</sup>, the house offers a well-designed floor plan and a comfortable home for the whole family. The living and dining area is the central gathering place of the house. From here, you have direct access to the covered patio, which invites you to relax regardless of the weather. The adjacent garden is lovingly landscaped and offers space for relaxation, play, or gardening. A fitted kitchen is included, currently separated from the living and dining area. The upper floor comprises several well-proportioned bedrooms that can be flexibly used as master bedrooms, children's bedrooms, or offices. Bright rooms, functional layouts, and comfortable ceiling heights create a welcoming atmosphere. The bathroom is functionally designed and features natural light – a solid foundation that can be individually enhanced with modern design ideas. A highlight is the spacious room on the top floor. Thanks to the pleasant ceiling height and the inviting layout, it is ideally suited as a master bedroom, studio, guest room, or office – a real plus in terms of living comfort and flexibility. The heating and water supply would need to be extended to this space. Additional usable space is available in the basement. The fully finished basement offers room for storage, laundry, hobbies, or a workshop. The windows were replaced in 2009/2011 and are double-glazed. The roof was re-covered in 2015. The property includes a garage in the garage complex, approximately 150 meters from the house, providing secure parking and additional storage space. If you would like further information or to arrange a viewing, please do not hesitate to contact us.

Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## Details of amenities

Reihenmittelhaus

Baujahr: 1969

Wohnfläche: ca. 115 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 159 m<sup>2</sup>

Massivbauweise

Garage im Garagenhof (ca. 150 m entfernt)

Überdachter Freisitz

Gemütlicher Garten

Einbauküche

Vollunterkellert

Fenster 2-fach verglast

Ruhige Lage mit sehr guter Anbindung

Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in Schwanstetten-Leerstetten und überzeugt durch ihre ruhige und familienfreundliche Lage im Grünen – und das bei gleichzeitig schneller Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Der angrenzende Wald „Hirschsulze“ ist in nicht einmal 100 Metern zu erreichen und lädt zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden in der Natur ein.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: In Leerstetten gibt es mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen, wie Realschule und Gymnasium, befinden sich im benachbarten Schwabach und Roth oder in Wendelstein, die mit dem Bus oder dem Auto schnell erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen stehen ebenfalls im Ort zur Verfügung.

Über die nahe B2 erreichen Sie Nürnberg in ca. 20–25 Minuten, Schwabach in etwa 10 Minuten und Roth in rund 15 Minuten. Auch die Anbindung an die Autobahnen A6 und A9 ist hervorragend. Zusätzlich sorgen Buslinien für eine direkte Verbindung nach Schwabach und Nürnberg mit Anschluss an S-Bahn und Fernverkehr.

Ein ganz besonderes Highlight ist der kostenlose Bürgerbus, der in der Gemeinde zur Verfügung steht!

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus idyllischem Wohnen im Grünen und der Nähe zur Stadt – ideal für Familien, Pendler und alle, die hohe Lebensqualität schätzen.

Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 203.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

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