

Schwanstetten

Großes barrierefreies Familienhaus mit Aufzug & Wintergarten – renovierungsbedürftig mit Potenzial!

Property ID: 26431010

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 499.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 175,75 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 556 m²

Property ID: 26431010 - 90596 Schwanstetten

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

Property ID: 26431010 - 90596 Schwanstetten

At a glance

Property ID	26431010	Purchase Price	499.900 EUR
Living Space	ca. 175,75 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 186 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1991		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26431010 - 90596 Schwanstetten

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas		
Energy certificate valid until	31.03.2036	Final energy consumption	144.20 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 26431010 - 90596 Schwanstetten

The property



Property ID: 26431010 - 90596 Schwanstetten

The property



Property ID: 26431010 - 90596 Schwanstetten

The property



Property ID: 26431010 - 90596 Schwanstetten

The property



Property ID: 26431010 - 90596 Schwanstetten

The property



Property ID: 26431010 - 90596 Schwanstetten

The property



Property ID: 26431010 - 90596 Schwanstetten

The property



Property ID: 26431010 - 90596 Schwanstetten

The property



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth

Property ID: 26431010 - 90596 Schwanstetten

The property



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



Property ID: 26431010 - 90596 Schwanstetten

The property



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

Property ID: 26431010 - 90596 Schwanstetten

A first impression

Diese großzügige Doppelhaushälfte in Schwand (Baujahr 1991) wurde in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche komfortable Ausstattungsmerkmale. Besonders hervorzuheben ist die barrierefreie Bauweise, die komfortables Wohnen in allen Lebensphasen ermöglicht. Das zeitlose Satteldach prägt Haus und Garage, zusätzlicher Stauraum befindet sich über der Garage.

Mit ca. 175,75 m² Wohnfläche (gem. Lasermessung vom 30.03.2026) und weiterem Ausbaupotenzial im Spitzboden bietet die Immobilie viel Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der renovierungsbedürftige Zustand eröffnet Käufern zugleich die Chance, eigene Modernisierungswünsche umzusetzen.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen (teilweise elektrisch) bildet das Herzstück des Hauses. Ein Kachelofen sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie in den verglasten Wintergarten sowie auf die Freisitzfläche. Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele mit Platz für Garderobe und Stauraum sowie ein Gäste-WC. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Speisekammer schafft ein modernes Wohngefühl. Ein integrierter Personenaufzug (bis zu 8 Personen) verbindet Keller, Erd- und Obergeschoss barrierefrei. Ergänzt wird dies durch breite Türen und barrierefreie Duschen auf beiden Etagen.

Das Obergeschoss bietet drei Schlafzimmer mit Parkettböden und viel Tageslicht. Das Elternschlafzimmer (auch elektrische Rollläden) verfügt über eine Loggia. Zwei weitere Zimmer eignen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das

Tageslichtbad ist mit Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet. Dachflächenfenster mit elektrischen Rollos sorgen für zusätzlichen Komfort.

Der voll unterkellerte Bereich mit ca. 95 m² Nutzfläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und beherbergt auch die Haustechnik sowie die Aufzugstechnik. Der Keller ist als wasserdichte Betonwanne ausgeführt. Im Keller befindet sich zusätzlich eine Brauchwasserwärmepumpe, die für die Warmwasseraufbereitung genutzt wird.

Das über 550 m² große Grundstück mit Garten, Teich (ohne Fischbesatz) und eigenem Brunnen lädt zum Entspannen ein. Außensteckdosen erhöhen den Komfort.

Diese Immobilie vereint großzügiges Platzangebot, barrierefreien Wohnkomfort und Entwicklungspotenzial – ideal für Familien oder altersgerechtes Wohnen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 26431010 - 90596 Schwanstetten

Details of amenities

Doppelhaushälfte

komplette Barrierefreiheit

Baujahr des Hauses: 1991

Wohnfläche: ca. 175,75 m² (gem. Laser vom 30.03.2026)

Nutzfläche Keller: ca. 95 m²

Grundstücksgröße: ca. 556 m²

Ausbaupotenzial im Dachgeschoss (Nutzfläche aktuell ca. 68m²)

Wintergarten

Garage mit Stauraum

Heizung: Gaszentralheizung; Brauchwasserwärmepumpe

Massivbauweise

Personenaufzug für bis zu 8 Personen

Property ID: 26431010 - 90596 Schwanstetten

All about the location

Schwanstetten liegt im Landkreis Roth südlich von Nürnberg und gehört zur Metropolregion Nürnberg. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Lage mit viel Wald sowie der Nähe zum Main-Donau-Kanal aus und ist vor allem als Wohnort für Pendler attraktiv.

Die Verkehrsanbindung erfolgt überwiegend über das Straßennetz, insbesondere über Kreisstraßen mit Anschluss an die Bundesstraße B2, wodurch Nürnberg in etwa 20–30 Minuten erreichbar ist. Im öffentlichen Nahverkehr ist Schwanstetten in den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) eingebunden. Es bestehen Busverbindungen unter anderem nach Nürnberg sowie zu den nächstgelegenen Bahnhöfen in Schwabach und Roth, von wo aus S-Bahn-Anschlüsse bestehen. Ein eigener Bahnhof ist jedoch nicht vorhanden, weshalb viele Wege eine Kombination aus Bus und Bahn oder die Nutzung des Autos erfordern.

Im Bereich Bildung verfügt Schwanstetten über Grundschulen sowie mehrere Kindertageseinrichtungen, wodurch eine wohnortnahe Betreuung und schulische Grundversorgung gewährleistet ist. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien befinden sich in den umliegenden Städten Roth, Schwabach und Nürnberg und sind mit Bus oder Bahn erreichbar.

Die örtliche Infrastruktur bietet eine solide Grundversorgung mit Supermärkten, Bäckereien, ärztlicher Versorgung sowie kleineren Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben. Für umfangreichere Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten wird häufig auf die nahegelegenen Städte ausgewichen. Insgesamt ist Schwanstetten geprägt von einer familienfreundlichen Wohnstruktur, wobei die Kombination aus naturnaher Lage und der Nähe zur Großstadt einen wesentlichen Standortvorteil darstellt.

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. So ist zum Beispiel auch der Rothsee in ca. 25 km erreichbar.

Property ID: 26431010 - 90596 Schwanstetten

Other information

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.

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: 26431010 - 90596 Schwanstetten

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