

Schwaig

## Espacio para jóvenes y mayores: casa familiar en el barrio de los músicos de Schwaig

Número de propiedad: 25021031



PRECIO DE COMPRA: 650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 146 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 642 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25021031                                       |
| Superficie habitable | ca. 146 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 5                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1963                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 650.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, Cocina empotrada, Balcón                                         |

Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 25.03.2029          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 219.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1965                   |



Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propiedad



Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propiedad





Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propiedad



Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propiedad



Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propiedad





Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propiedad





Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propiedad



Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propiedad





Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propiedad





Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propiedad



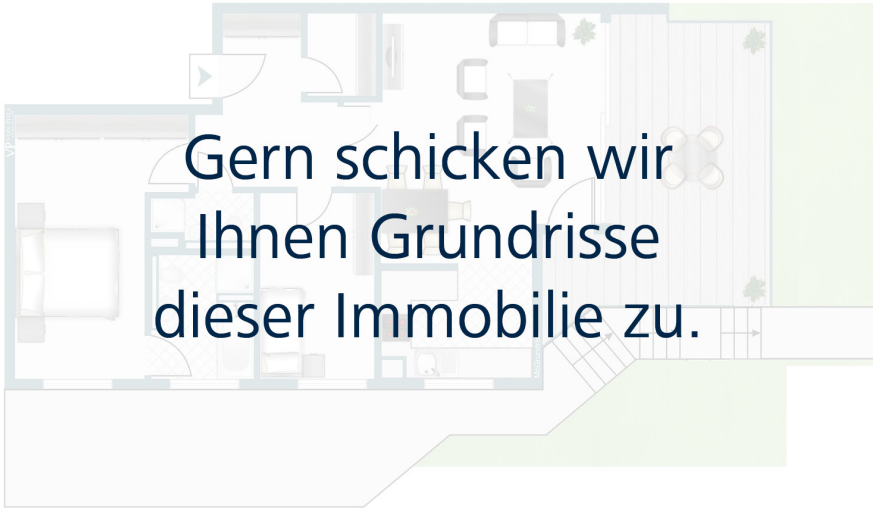
Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 748 999 50**

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propiedad



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv, professionell und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
nuernberg@von-poll.com

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



**VON POLL FINANCE**

**Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.**

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

Finanzierung berechnen



Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

## Una primera impresión

Se vende una casa unifamiliar construida en 1963 con aproximadamente 146 m<sup>2</sup> de superficie habitable en una parcela de 642 m<sup>2</sup>. La casa se encuentra en el barrio de los músicos de Schwaig, una zona residencial de alta calidad y con mucha actividad dentro de una zona de protección hídrica. Su ubicación, rodeada de naturaleza, ofrece tranquilidad y proximidad al aire libre: el prado Wiesengrund y las piscinas cubiertas y al aire libre con pistas deportivas están a solo 5 minutos a pie. Además, la zona ofrece excelentes conexiones con transporte público, tiendas, colegios y zonas de ocio, ideal para familias que valoran una ubicación céntrica con una alta calidad de vida. La casa se distribuye en dos plantas y ofrece un total de cinco habitaciones bien proporcionadas. La espaciosa sala de estar en la planta baja es muy luminosa gracias a sus grandes ventanales y se puede dividir en salón-comedor si es necesario, ideal para familias individuales o familias numerosas. Tres baños completamente equipados garantizan un alto nivel de confort. Están convenientemente distribuidas en ambas plantas, lo que permite un uso flexible, ideal para familias, invitados o para el uso independiente de las habitaciones. Una característica especial es la posibilidad de usar la casa como vivienda bifamiliar: el baño de la planta superior tiene conexión para la cocina. Además, gracias a la escalera exterior, la casa está registrada oficialmente como vivienda bifamiliar, por lo que es ideal como residencia multigeneracional. En caso de reformas, es posible solicitar subvenciones para cada unidad residencial, lo que se traduce en una doble oportunidad de financiación. Un punto a destacar es el amplio jardín, que ofrece diversas posibilidades para el ocio, proyectos de jardinería o simplemente para relajarse. El espacio verde circundante invita a la relajación y amplía el espacio habitable al aire libre. La casa ofrece una base sólida con un gran potencial, ideal para quienes desean diseñar su propia casa según su propia visión. Le animamos a concertar una visita y descubrir de primera mano las posibilidades que ofrece esta casa.

Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

## Todo sobre la ubicación

Schwaig bei Nürnberg liegt malerisch im Pegnitztal, direkt an der östlichen Stadtgrenze von Nürnberg. Die Pegnitz durchzieht das grüne, ruhige Ortsbild und lädt zum Spazieren, Radfahren und Verweilen ein. Trotz der naturnahen Umgebung überzeugt Schwaig mit seiner hervorragenden Anbindung an das Nürnberger Stadtzentrum – über die A3 oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege, wie der Pegnitztal-Rundweg, führen durch die reizvolle Landschaft. Gleichzeitig bietet die Gemeinde eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und medizinischer Versorgung direkt vor Ort.

Das angebotene Haus befindet sich im exklusiven Musikerviertel – einer der gefragtesten Lagen Schwaigs. Die ruhige, gehobene Wohngegend im Wasserschutzgebiet ist geprägt von großzügigen Grundstücken und gepflegter Nachbarschaft. Schwaig vereint hier ruhiges Wohnen in gewachsener Umgebung mit den Vorteilen der Großstadtnähe. Die hohe Lebensqualität und gute Erreichbarkeit machen den Ort besonders attraktiv für Berufspendler, Familien, Senioren – und auch für Kapitalanleger, die eine wertstabile Lage mit langfristiger Perspektive suchen.

Wer naturnah wohnen und dennoch schnell in der Stadt sein möchte, ist im Musikerviertel von Schwaig genau richtig.

Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 219.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



Número de propiedad: 25021031 - 90571 Schwaig

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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