

Schwabach

# Ein neues Kapitel Wohnfreude: Großzügige 3-Zimmer--Wohnung mit Garage und Stellplatz in Schwabach

Número de propiedad: 24431003



LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Bad
- 03 Küche
- 04 Schlafzimmer
- 05 Wohnzimmer
- 06 Balkon
- 07 Kinderzimmer

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

PRECIO DE COMPRA: 239.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24431003 - 91126 Schwabach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24431003 - 91126 Schwabach

## De un vistazo

Número de propiedad	24431003
Superficie habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	239.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2013
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 24431003 - 91126 Schwabach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	GAS	Consumo de energía final	189.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.05.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24431003 - 91126 Schwabach

## La propiedad



Número de propiedad: 24431003 - 91126 Schwabach

## La propiedad



Número de propiedad: 24431003 - 91126 Schwabach

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VP

VP www.von-poll.com VP Tel. 09122 - 88 59 168 VP

VP

Ionela Harosa  
Geschäftsstelleninhaberin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**09122 - 88 59 168**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 24431003 - 91126 Schwabach

## Planos de planta



LEGENDE

01	Flur
02	Bad
03	Küche
04	Schlafzimmer
05	Wohnzimmer
06	Balkon
07	Kinderzimmer

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24431003 - 91126 Schwabach

## Una primera impresión

Entdecken Sie das Beste aus beiden Welten in Schwabach – Eine Symbiose aus Geschichte und Moderne Mitten im Herzen von Schwabach, einer Stadt, die für ihren goldenen Glanz und ihre historische Bedeutung berühmt ist, erwartet Sie eine seltene Gelegenheit: Eine geräumige 3-Zimmer-Wohnung in erstklassiger Lage. Ein Tor zu Vergangenheit und Zukunft: Nur einen Steinwurf von der historischen Altstadt entfernt, verbindet diese Immobilie stilvollen modernen Wohnkomfort mit einem historisch bedeutsamen Ambiente. Tauchen Sie direkt vor Ihrer Haustür in den Charme Schwabachs ein. Ihr persönliches Refugium: Diese 80 Quadratmeter große Wohnung in der zweiten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses wurde mit Blick auf optimale Raumnutzung entworfen. Der einladende Balkon bietet den perfekten Rückzugsort für entspannte Stunden in der Sonne. Moderne trifft auf Qualität: Umfassende Renovierungen unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Hochwertige Kunststofffenster, ein vor zehn Jahren modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie ein neu saniertes Garagendach sind nur einige der Highlights. Zudem wurde der Eingangsbereich des Wohnhauses neu gestaltet – inklusive Fensterfront, Tür und Briefkastenanlage. Diese Neuerungen steigern nicht nur die Ästhetik, sondern auch die Lebensqualität der Bewohner. Komfortables Parken: Ein eigener Stellplatz und eine Garage bieten nicht nur Bequemlichkeit, sondern auch Sicherheit für Ihre Fahrzeuge. Bitte beachten Sie, dass aus Gründen des Mieterschutzes keine Innenfotos verfügbar sind. Wir laden Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem Immobilienhighlight in Schwabach zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns für weitere Details und vereinbaren Sie einen Termin, um diese Wohnung hautnah zu erleben

Número de propiedad: 24431003 - 91126 Schwabach

## Detalles de los servicios

Ausstattung:

- Großzügige 3-Zimmer-Wohnung
- 9 Parteien
- 2. OG
- ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hausgeld 284,00 EUR
- Ein Stellplatz und eine Garage sind im Preis enthalten
- Kellerabteil, Waschraum und Trockenraum
- aktuell vermietet : monatliche Grundmiete 650 €
- Renovierung: Fenster aus Kunststoff und Badezimmer
- Renovierungen im Haus:

Eingangsbereich inkl. Fensterfront, Tür, Briefkastenanlage, Bereich für Abfalltonnen, Garagendach komplett saniert.

-Gasheizung (Austausch erst geplant, wenn in Schwabach Fernwärme angeboten wird)

Número de propiedad: 24431003 - 91126 Schwabach

## Todo sobre la ubicación

Standort-Highlights: Ein Leben im Herzen von Schwabach Diese charmante Immobilie genießt eine privilegierte Lage, nur einen Steinwurf entfernt von der malerischen Innenstadt Schwabachs, bekannt als die Goldschlägerstadt. Die Mikro-Lage ist geprägt durch historisches Ambiente und einladende Gassen, die zu entspannten Spaziergängen durch die liebevoll erhaltenen Straßenzüge einladen. Hier erleben die Bewohner die lebendige Geschichte der Stadt hautnah. Für die Liebhaber des urbanen Lebens: Die umliegende Innenstadt wartet mit einer Vielfalt an Cafés und Restaurants auf, die zum Verweilen in gemütlicher Atmosphäre einladen. Entdecken Sie die kulinarische Vielfalt und genießen Sie die lebendige Stadtkultur. Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter ein modernes Kino für Filmabende und die Nähe zu Fitnessklubs sowie kulturellen Veranstaltungen. Alltagskomfort in unmittelbarer Nähe: In der direkten Mikro-Lage finden sich alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens wie Lebensmittelgeschäfte, Friseure, Apotheken und Ärzte, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Dies schafft eine ideale Infrastruktur direkt vor der Haustür. Die strategische Makro-Lage zeichnet sich durch hervorragende Verkehrsanbindungen aus, sei es mit dem Auto über die Autobahn A6 oder B2, oder mit dem Zug nach Nürnberg. Diese Verbindungen ermöglichen eine einfache Fortbewegung und bieten Zugang zu urbanen Erlebnissen. Natur und Erholung in der Nähe: Ein besonderes Highlight ist die Nähe zu natürlichen Schönheiten wie dem malerischen Brombachsee, der eine idyllische Kulisse für entspannte Freizeitaktivitäten bietet. Der nahegelegene Rotsee ergänzt das Angebot als eine Oase der Ruhe und Natur. Diese Immobilie steht somit nicht nur für stilvolles Wohnen, sondern auch für eine perfekte Symbiose aus urbaner Lebensqualität und natürlicher Erholung. Ein Lebensraum, der das städtische Flair und die Ruhe der Natur in perfekter Harmonie vereint.

Número de propiedad: 24431003 - 91126 Schwabach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 189.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. 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 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. Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Número de propiedad: 24431003 - 91126 Schwabach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Ionela Harosa

---

Kappadocia 9 Schwabach / Roth  
E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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