

Schwabach

# Donde los valores históricos se unen al lujo moderno: ¡su villa urbana única en el corazón de Schwabach!

Número de propiedad: 25431033



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

**PRECIO DE COMPRA: 2.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 273 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.544 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25431033 - 91126 Schwabach

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

Número de propiedad: 25431033 - 91126 Schwabach

## De un vistazo

Número de propiedad	25431033
Superficie habitable	ca. 273 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	6.5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1933
Tipo de aparcamiento	7 x Garaje

Precio de compra	2.250.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2016
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25431033 - 91126 Schwabach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	81.96 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.10.2033	Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	1933

Número de propiedad: 25431033 - 91126 Schwabach

## La propiedad



Número de propiedad: 25431033 - 91126 Schwabach

## La propiedad



Número de propiedad: 25431033 - 91126 Schwabach

## La propiedad



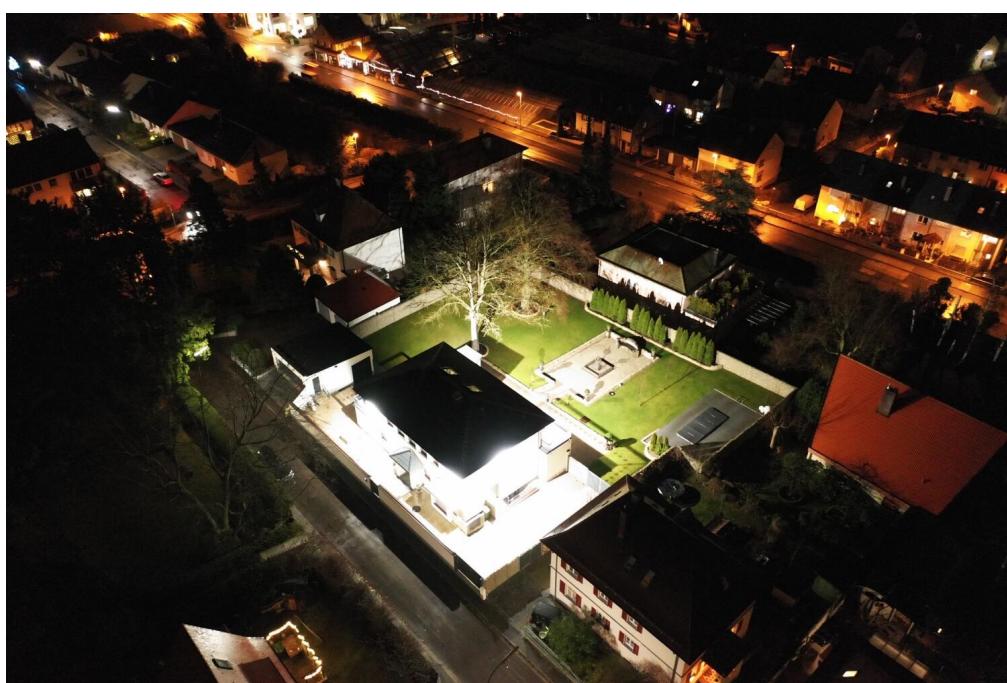
Número de propiedad: 25431033 - 91126 Schwabach

## La propiedad



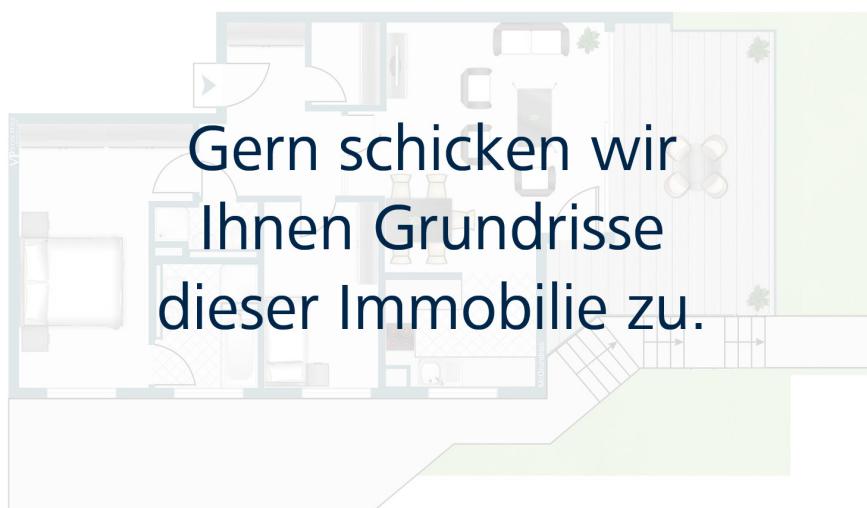
Número de propiedad: 25431033 - 91126 Schwabach

## La propiedad



Número de propiedad: 25431033 - 91126 Schwabach

## La propiedad



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



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

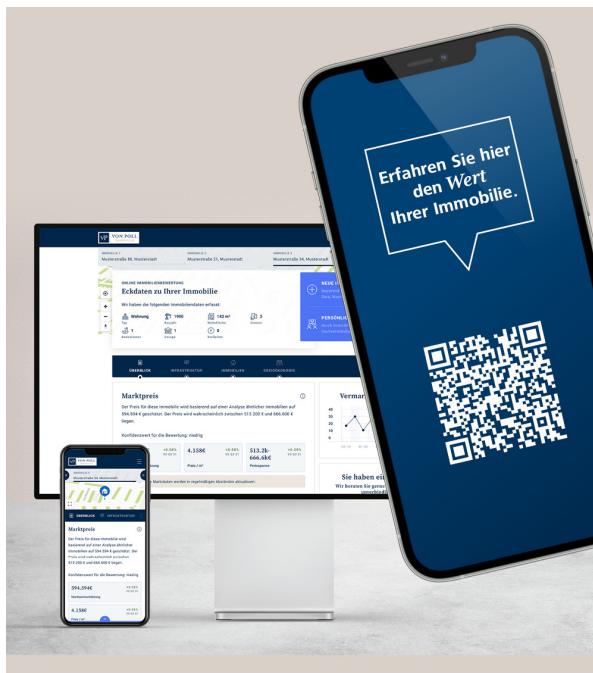
Kontaktieren Sie mich, ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

Número de propiedad: 25431033 - 91126 Schwabach

## La propiedad



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

www.home.von-poll.com

**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.



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

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25431033 - 91126 Schwabach

## Una primera impresión

En una ubicación privilegiada, tranquila pero cerca del centro, esta excepcional villa ofrece impresionantes vistas a los tejados de Schwabach. Esta elegante propiedad, construida originalmente en 1933, fue objeto de una profunda renovación entre 2015 y 2017 y ahora combina el encanto histórico con un confort de vanguardia al más alto nivel. El carácter único de la casa se percibe al entrar: el suelo de parquet original de la década de 1930 se ha conservado cuidadosamente y constituye la base de alta calidad para el elegante diseño interior. Características modernas como un sistema de casa inteligente con bus LCN totalmente integrado, un aislamiento térmico integral y un sistema fotovoltaico de alto rendimiento crean un entorno de vida sostenible y con visión de futuro. Con aproximadamente 273 m<sup>2</sup> de espacio habitable, la villa ofrece amplias habitaciones, servicios de primera clase y numerosos detalles para los residentes más exigentes. La cocina equipada, diseñada a medida, fue creada exclusivamente para esta casa y satisface todas las necesidades. El dormitorio, luminoso y de generosas proporciones, impresiona con una acertada combinación de comodidad y diseño. Los amplios ventanales proporcionan abundante luz natural y un ambiente acogedor. En los baños, elementos de mármol y azulejos de alta calidad crean un ambiente elegante. El lujoso baño principal, con sauna y cabina de infrarrojos, ofrece un refugio privado para relajarse. En la planta superior, un luminoso estudio con baño contiguo ofrece un espacio elegante que ofrece una variedad de usos y combina armoniosamente tranquilidad, inspiración y comodidad. La casa cuenta con un sótano completo con amplio espacio de almacenamiento y lavadero. El impresionante garaje, también con sótano, ofrece espacio para hasta siete vehículos y espacio adicional para un taller o equipo de jardinería. Un moderno sistema de alarma y videovigilancia garantiza la máxima seguridad. El impresionante jardín de la propiedad de más de 1500 m<sup>2</sup> invita a relajarse y disfrutar de su tranquilidad. La pieza central de la zona exterior es la impresionante piscina climatizada (12 x 3,5 m) abierta todo el año, con paneles de cubierta deslizantes de suave deslizamiento. Un pozo privado en el jardín proporciona un suministro de agua sostenible para el terreno, condiciones ideales para un césped exuberante y bien cuidado. Esta propiedad combina de forma única un ambiente histórico con comodidades contemporáneas y el máximo lujo: una rareza excepcional en una de las zonas más prestigiosas de Schwabach. ¡Concierte una visita con nosotros! Solo le mostramos algunos de los aspectos más destacados; ¡no se pierda la propiedad en persona!

Número de propiedad: 25431033 - 91126 Schwabach

## Detalles de los servicios

Kurz und kompakt: einige, ausgewählte Highlights:

- Baujahr: 1933, umfassende Kernsanierung 2015–2017
- Wohnfläche: ca. 273 m<sup>2</sup>, dazu mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Grundstück: 1.544 m<sup>2</sup>
- zum Teil Original-Parkett aus 1933, Marmoräder, maßgeschneiderte Küche
- Smart-Home (LCN-Bus)
- Photovoltaik aus 2022 inklusive Speicher
- Vollwärmeschutz
- Alarmanlage (Fensterkontakte, Bewegungsmelder)
- Videoüberwachung - Innen und Außen
- Sauna & Infrarotkabine sowie Whirlpoolwanne im Masterbad
- Große Garage (ca. 75 m<sup>2</sup>) inkl. Fahrzeuglift für bis zu sieben Fahrzeuge
- In Garage integriert: ca. 45 m<sup>2</sup> Werkstatt und Stauraum für Gartengeräte
- über 200 m<sup>2</sup> an Balkonen und Terrassen
- Eigener Gartenbrunnen
- Beheizter Pool (12 x 3,5 m) mit Abdeckung und Wärmepumpe

Número de propiedad: 25431033 - 91126 Schwabach

## Todo sobre la ubicación

Die Stadtvilla liegt in einer besonders angenehmen, ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Schwabach, die durch kurze Wege und eine hervorragende Infrastruktur überzeugt.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in komfortabler Fußdistanz. Für Familien besonders attraktiv: Ein Kindergarten ist in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht kurze, entspannte Wege im Alltag. Die nächstgelegene Grundschule liegt rund 15 Minuten entfernt und bietet damit eine ideale Nähe für Schulkinder, ohne dabei auf die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds verzichten zu müssen.

Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist bestens gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, kleine Geschäfte sowie die charmante Schwabacher Altstadt mit ihren Cafés und Dienstleistungsangeboten sind in lediglich 8 Minuten zu Fuß bequem erreichbar. Dadurch lassen sich viele Besorgungen und Wege ohne Auto erledigen, was den Alltag erheblich erleichtert und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität schafft.

Insgesamt verbindet die Lage idyllische Wohnruhe mit einer hervorragenden fußläufigen Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen – ein idealer Standort für alle, die Wert auf Komfort, kurze Wege und ein harmonisches Wohnumfeld legen

Número de propiedad: 25431033 - 91126 Schwabach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 81.96 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 ein 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:



VON POLL  
REAL ESTATE

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

Número de propiedad: 25431033 - 91126 Schwabach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach  
Tel.: +49 9122 - 88 59 168  
E-Mail: schwabach@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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