

Schwabach / Wolkersdorf

## Su nuevo nido familiar: ¡en una ubicación tranquila y llena de posibilidades en Schwabach - Wolkersdorf!

Número de propiedad: 25431030

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 429.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 129 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 357 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

- 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: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## De un vistazo

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Número de propiedad  | 25431030                      |
| Superficie habitable | ca. 129 m²                    |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas             |
| Habitaciones         | 4                             |
| Dormitorios          | 3                             |
| Baños                | 2                             |
| Año de construcción  | 1988                          |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje, 15000 EUR (Venta) |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 429.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 29 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 05.12.2032          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 181.60 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1988                   |

Número de propiedad: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propiedad



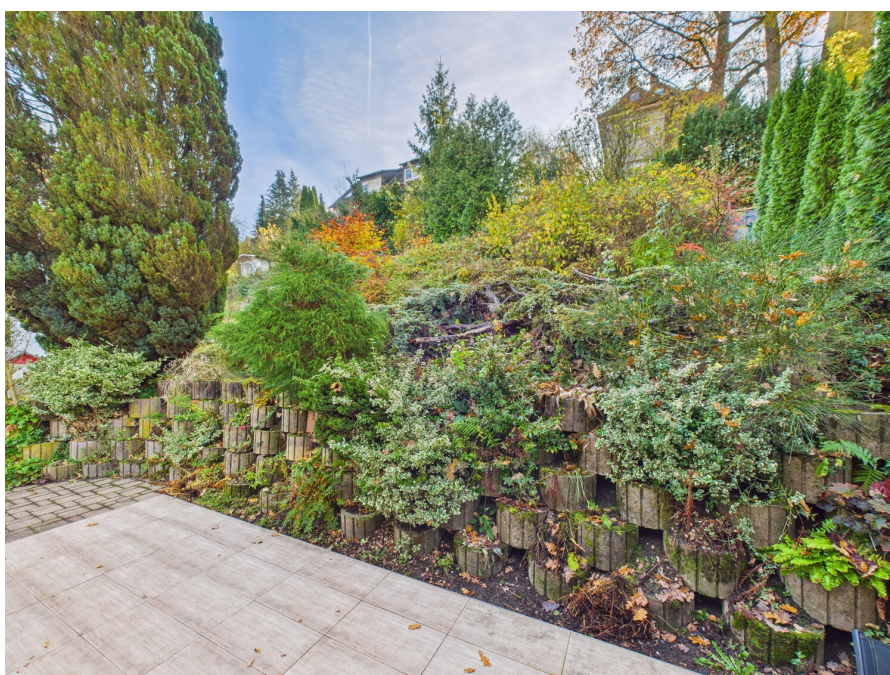
Número de propiedad: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propiedad



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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)

Número de propiedad: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propiedad

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





Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



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)

Número de propiedad: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Una primera impresión

Esta casa adosada se encuentra en una zona tranquila junto al bosque, en una parcela inclinada de 357 m<sup>2</sup>. Destacan sus vistas al norte, que ofrecen vistas directas al bosque circundante y permiten sumergirse en la naturaleza en tan solo unos pasos. La superficie habitable de aproximadamente 129 m<sup>2</sup> se distribuye en cuatro habitaciones. La distribución flexible permite la compartimentación de dos habitaciones adicionales. La entrada a la casa se encuentra en la planta baja, en el sótano. Esta planta cuenta con un salón y un luminoso baño con ducha, ideal para niños mayores o invitados. También se encuentran la sala de calderas con calefacción central de gasóleo y quemador (instalada en 2020) y un trastero. El depósito de gasóleo de 5.000 litros se encuentra en el jardín exterior de la casa, lo que garantiza un amplio espacio en el sótano. La planta baja consta de un amplio salón, separado de la cocina por un comedor. También hay un aseo de cortesía. La amplia terraza orientada al suroeste, con vistas al cuidado jardín en la ladera, se renovó recientemente con azulejos. Destaca la cocina, renovada en 2023, muy moderna y equipada con electrodomésticos de última generación. En la planta superior se encuentra el dormitorio principal y un amplio estudio que se puede convertir fácilmente en dos dormitorios infantiles. Un luminoso baño con ducha, bañera, inodoro y lavabo completa esta planta. La fachada se pintó en 2020 y la entrada también se modernizó. Otras características incluyen un sistema de filtración de agua integrado y un segundo conducto de humos, que permite la instalación de una estufa de leña. También se incluye un garaje individual con una pequeña extensión para herramientas de jardinería, disponible por 15.000 € adicionales. Esta casa adosada combina un estilo de vida contemporáneo, una distribución práctica y un entorno atractivo. Compruébelo usted mismo: estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar una cita.

Número de propiedad: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Detalles de los servicios

Doppelhaushälfte

Baujahr: 1986

Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 357 m<sup>2</sup>

Massivbauweise

Garage

Gemütlicher Garten in Hanglage

Nagelneue und topmoderne Einbauküche

Ruhige Lage mit sehr guter Anbindung

Número de propiedad: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Todo sobre la ubicación

Wolkersdorf ist ein attraktiver Ortsteil der Stadt Schwabach in Mittelfranken und liegt nördlich des Schwabacher Zentrums, in Richtung Nürnberg. Der Stadtteil verbindet eine ruhige, grüne Wohnlage mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Durch seine gewachsene Struktur mit gepflegten Wohnhäusern, viel Natur und einer freundlichen Nachbarschaft bietet Wolkersdorf eine hohe Lebensqualität und ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld.

Die Lage zeichnet sich durch eine naturnahe Umgebung und kurze Wege aus. Das Schwabacher Stadtzentrum ist in nur wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Nürnberger Südstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die ruhigen Seitenstraßen, Felder und Grünflächen rund um den Ort schaffen ein harmonisches Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend. Über die nahegelegene Autobahn A6 sowie die Bundesstraßen B2 und B466 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg, Roth, Ansbach und Heilbronn. Damit ist Wolkersdorf ein idealer Standort für Berufspendler.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Die Buslinie 83 des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) verbindet Wolkersdorf regelmäßig mit Dietersdorf und dem Schwabacher Stadtgebiet. Von dort aus besteht über den Bahnhof Schwabach direkter Anschluss an die S-Bahn-Linie S2, die in kurzer Zeit nach Nürnberg oder Roth führt.

Insgesamt bietet Wolkersdorf eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zu urbaner Infrastruktur. Der Ortsteil ist ideal für alle, die das ländliche Ambiente schätzen, aber dennoch schnell in der Stadt sein möchten – ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Anbindung an die Metropolregion Nürnberg.

Número de propiedad: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.12.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 181.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.  
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 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: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## 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](mailto:schwabach@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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