

Schwabach

Ihr Zuhause wartet zu einem Sonderpreis- Charmantes Reiheneckhaus mit zeitgemäßem Flair und Studio!

CODE DU BIEN: 24431007



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 129 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 136 m²

CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24431007
Surface habitable	ca. 129 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1987
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 174 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	PELLET
Certification énergétique valable jusqu'au	19.02.2034
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	97.90 kWh/m²a
Classement énergétique	C

CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

La propriété



CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

La propriété



CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

La propriété



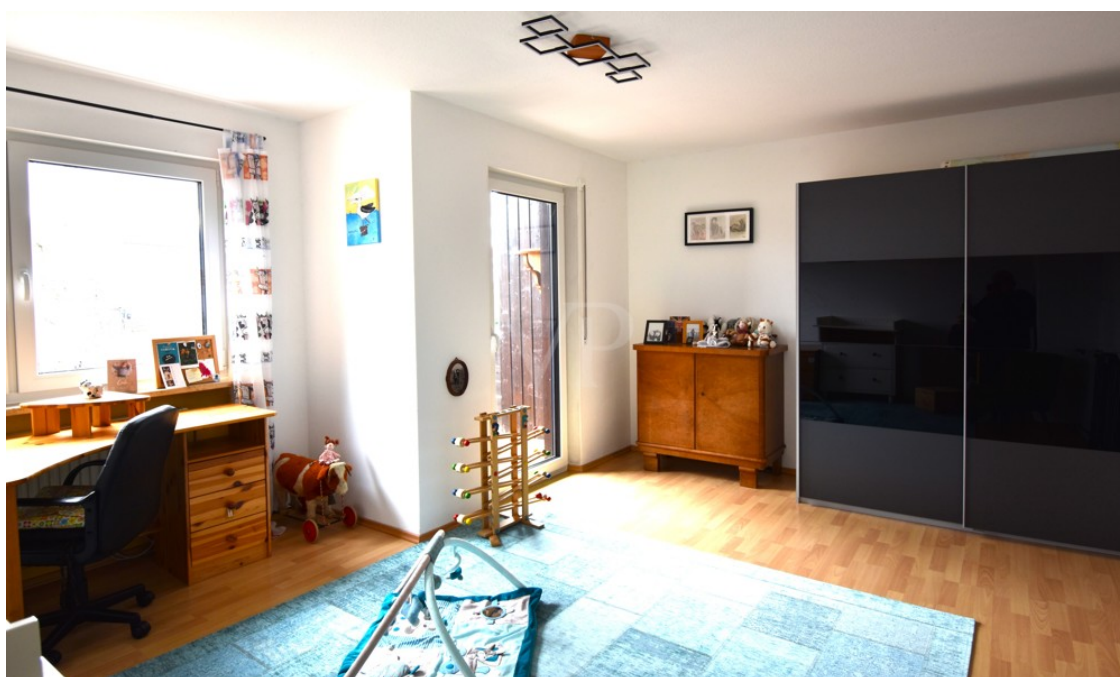
CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

La propriété



CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

La propriété



CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

La propriété



CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

La propriété



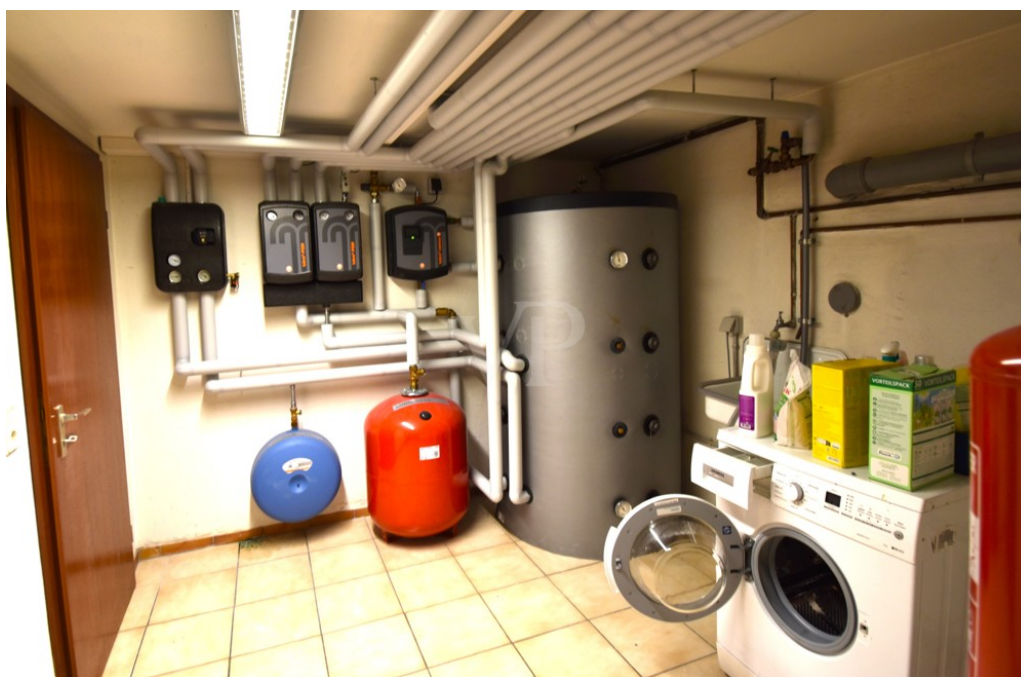
CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

La propriété



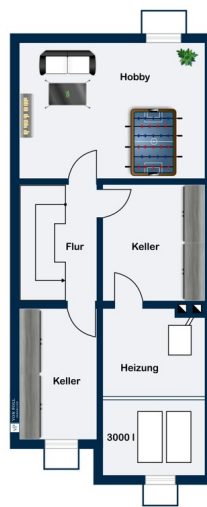
CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

La propriété



CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

La propriété



IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN



www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



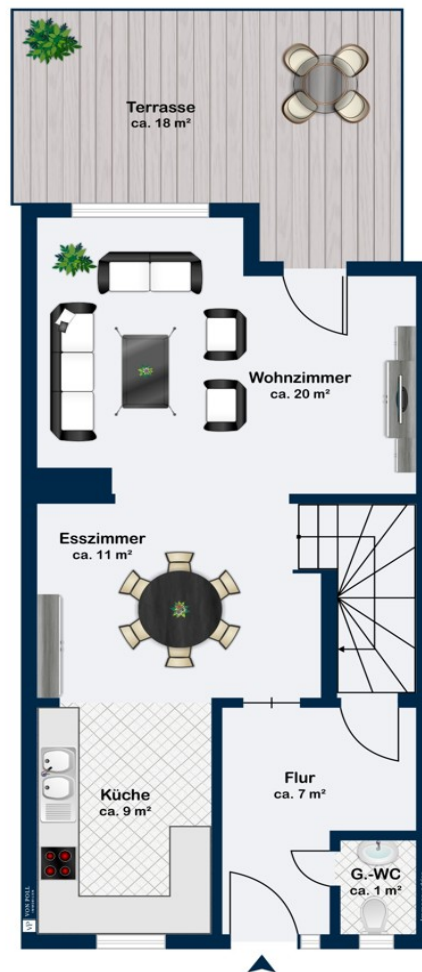
Ionela Harosa
Geschäftsstelleninhaberin

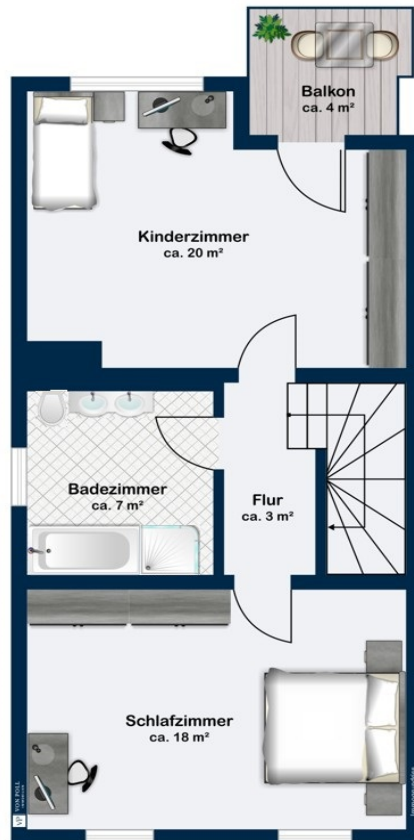
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
09122 - 88 59 168
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

Une première impression

Wohnkomfort pur: Reiheneckhaus mit Studio und nachhaltiger Wärmeversorgung! Das zeitgemäß gestaltete Reiheneckhaus, errichtet im Jahr 1987, präsentiert sich in einem vorbildlichen Zustand, der durch eine umfassende Modernisierung im Jahr 2023 noch weiter optimiert wurde. Auf einem Grundstück von etwa 136 m² entfaltet diese Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 129 m² reichlich Platz für anspruchsvolle Familien. Die Innenausstattung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer (zwei im Obergeschoss + eins im Studiobereich) und zwei Badezimmer, die den Komfort und die Funktionalität dieses Anwesens unterstreichen. Eine reizvolle Kombination aus Balkon und Terrasse bietet eine einladende Atmosphäre, um die Ruhe und Frische der Natur im Freien zu genießen. Das Dachgeschoss wurde geschickt zu einem großzügigen Studio umgestaltet und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit ausreichend Platz könnte es als separates Schlafzimmer mit angeschlossenem Büro und einem vollständigen Badezimmer mit Dusche ideal für einen Teenager gestaltet werden. Das Haus überzeugt durch seine moderne Ausstattung, die einen ansprechenden Wohnkomfort bietet. Eine Aluminium-Haustür garantiert Sicherheit, während dreifach verglaste Fenster mit Rolläden und elektrisch betriebenen Rollos für eine ideale Balance aus Lichteinfall und Privatsphäre sorgen. Die Heizungsanlage präsentiert sich als topmodern, äußerst effizient und vollständig automatisiert konzipiert. Sie besteht aus einer hochmodernen Pelletheizung in Kombination mit Solarthermie auf dem Dach, einem effizienten Pufferspeicher sowie einem großzügigen Pellet-Sacksilo, die gemeinsam eine nachhaltige und umweltfreundliche Wärmeversorgung gewährleisten. Sämtliche Fenster sind mit einer 3-fachen Verglasung ausgestattet, was eine energetisch optimale Versorgung sicherstellt. Das Gartenhäuschen im Außenbereich vervollständigt das Anwesen und bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder. Durch den Garten erreicht man unmittelbar die Garage, was einen bequemen Zugang schafft und es erleichtert, Einkäufe mühelos ins Haus zu transportieren. Die Holzfassade wurde neu gestrichen, um die äußere Ästhetik zu pflegen. Zusätzlich wurden sämtliche Türen und Türrahmen erneuert, wodurch ein zeitgemäßes Erscheinungsbild geschaffen wurde. Darüber hinaus wurden alle Wände frisch gestrichen, um eine gepflegte und moderne Atmosphäre im gesamten Haus zu gewährleisten. Die zentrale Lage des Hauses bietet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten, was den Alltag erleichtert. Diese Immobilie ist die ideale Wahl für Familien, die modernen Wohnkomfort und eine nachhaltige Heizungsanlage schätzen. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem attraktiven Angebot persönlich zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

Détails des commodités

- Aluminium-Haustür
- alle Fenster EG / 1.Stock / DG 3-Fach verglast incl. Rolläden
- alle Dachschrägenfenster 3-Fach verglast, Klapp-Schwingfenster, incl. Elektrischer Solarbetriebener Rollo und Fliegengitter
- Terrassentür (von aussen und innen abschließbar, 3-Fach Verriegelung) 3-Fach verglast incl. herausnehmbaren Fliegengittern
- Blakontür 3-Fach verglast
- Herausnehmbare Fliegengitter für 6 Fenster
- Vollautomatische Pelletheizung mit Solarthermie auf dem Dach, einem 825Liter Pufferspeicher, einem Feinstaubfilter, und einem 3 Tonnen Pellet-Sacksilo
- Innentüren EG / 1.Stock /DG
- Schiebetür Treppenhaus EG zum 1. OG hinzugefügt
- Holzfassade gestrichen
- Steckdosen und Lichtschalter neu
- Dachbereich komplett ausgebaut-/Studio
- Gartenhäuschen

CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

Tout sur l'emplacement

Schwabach überzeugt durch eine gewachsene, intakte Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Bildungseinrichtungen in Schwabach und Umgebung genießen einen ausgezeichneten Ruf, vertreten sind hier alle Schulformen mit vielfältiger Ausprägung. Der Kindergarten, die Schulen und das Gymnasium ist in wenigen Minuten zu erreichen. Schwabachs zauberhafte Altstadt mit dem historischen Marktplatz und den zahlreichen Straßencafés lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Die wunderschöne Landschaft aus Wäldern, Wiesen in unmittelbarer Nähe, bietet vielfältige Sport- und Freizeitangebote. Wanderer, Naturbegeisterte und Sportler kommen somit auf ihre Kosten. Über die A6 als auch die Bundesstraße B2 gelangt man unter anderem in ca. 20 Minuten nach Nürnberg oder Fürth. Mit der Bahn ist man ebenfalls mobil. Diese braucht vom Schwabacher Bahnhof lediglich zehn Minuten nach Nürnberg. Eine S-Bahn befindet sich in Schwabach-Limbach. Der Nürnberger Flughafen ist ca. 24 km entfernt.

CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 97.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. 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: 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.

CODE DU BIEN: 24431007 - 91126 Schwabach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ionela Harosa

Kappadocia 9 Schwabach / Roth

E-Mail: schwabach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com