

Schwabach

# Là où les valeurs historiques rencontrent le luxe moderne – votre villa urbaine unique au cœur de Schwabach !

**CODE DU BIEN: 25431033**



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

**PRIX D'ACHAT: 2.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 273 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.544 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25431033 - 91126 Schwabach

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

**CODE DU BIEN: 25431033 - 91126 Schwabach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25431033	Prix d'achat	2.250.000 EUR
Surface habitable	ca. 273 m <sup>2</sup>	Type de bien	Villa
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6.5	Modernisation / Rénovation	2016
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1933	Aménagement	Terrasse, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	7 x Garage		

CODE DU BIEN: 25431033 - 91126 Schwabach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2033	Consommation finale d'énergie	81.96 kWh/m²a
		Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1933

CODE DU BIEN: 25431033 - 91126 Schwabach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431033 - 91126 Schwabach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431033 - 91126 Schwabach

## La propriété



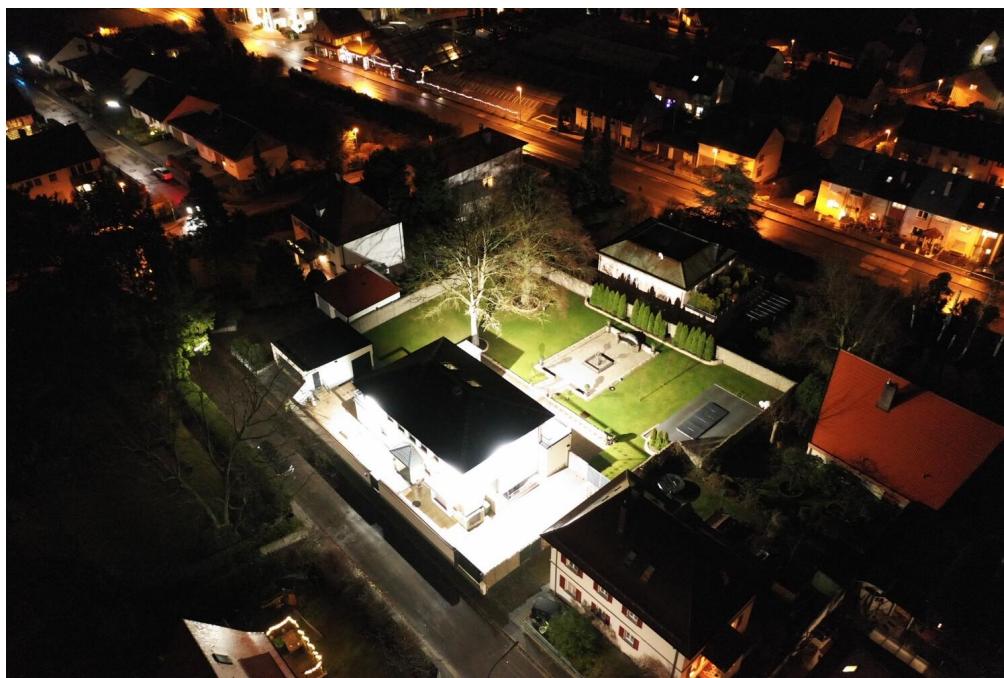
CODE DU BIEN: 25431033 - 91126 Schwabach

## La propriété



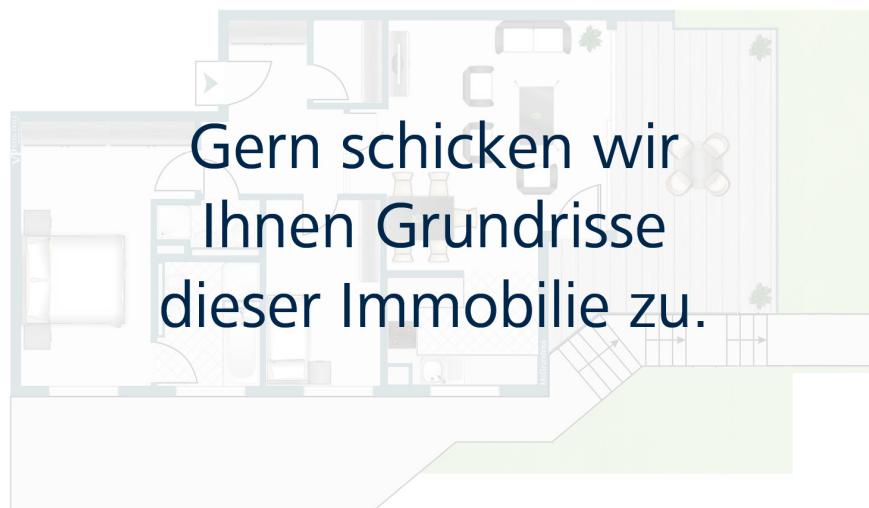
CODE DU BIEN: 25431033 - 91126 Schwabach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431033 - 91126 Schwabach

## La propriété



[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.

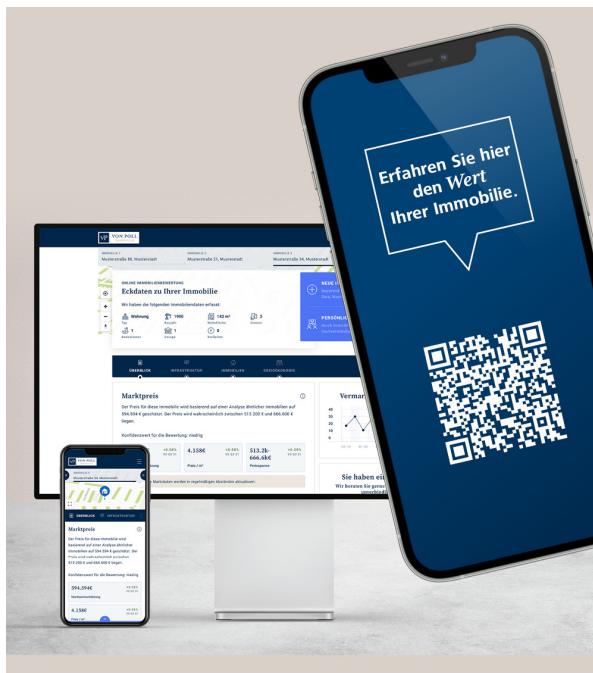
Kontaktieren Sie mich, ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

CODE DU BIEN: 25431033 - 91126 Schwabach

## La propriété



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

QR code

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)



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

QR code

**CODE DU BIEN: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Une première impression

Dans un emplacement privilégié, au calme tout en étant proche du centre-ville, cette villa d'exception offre une vue imprenable sur les toits de Schwabach. Cette élégante propriété, construite en 1933, a fait l'objet d'une rénovation complète entre 2015 et 2017 et allie désormais le charme de l'histoire à un confort de vie ultramoderne. Le caractère unique de la maison se révèle dès l'entrée : le parquet d'origine des années 1930 a été soigneusement conservé et constitue le socle de grande qualité d'un design intérieur raffiné. Des équipements modernes, tels qu'un système domotique LCN bus entièrement intégré, une isolation thermique performante et un système photovoltaïque à haut rendement, créent un cadre de vie durable et pérenne. Avec environ 273 m<sup>2</sup> de surface habitable, la villa propose des pièces spacieuses, des prestations haut de gamme et de nombreux atouts pour ses résidents exigeants. La cuisine aménagée sur mesure a été conçue exclusivement pour cette maison et répond à toutes les attentes. La chambre, lumineuse et aux proportions généreuses, séduit par l'harmonie parfaite entre confort et design ; de grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent une atmosphère chaleureuse. Dans les salles de bains, le marbre et les carreaux haut de gamme créent une ambiance élégante. La luxueuse salle de bains principale, dotée d'un sauna et d'une cabine infrarouge, offre un havre de paix propice à la détente. À l'étage, un studio lumineux avec salle de bains attenante propose un espace raffiné et polyvalent, alliant harmonieusement tranquillité, inspiration et confort. La maison dispose d'un sous-sol complet offrant de vastes espaces de rangement et une buanderie. L'impressionnant garage, également avec sous-sol, peut accueillir jusqu'à sept véhicules et offre un espace supplémentaire pour un atelier ou du matériel de jardinage. Un système d'alarme moderne et un système de vidéosurveillance garantissent une sécurité optimale. Le magnifique jardin, s'étendant sur plus de 1 500 m<sup>2</sup>, invite à la flânerie et à la sérénité. Au cœur de cet espace extérieur se trouve une superbe piscine chauffée toute l'année (12 x 3,5 m), équipée de panneaux de couverture coulissants. Un puits privé assure un approvisionnement en eau durable pour le jardin, conditions idéales pour des pelouses luxuriantes et impeccablement entretenuées. Cette propriété allie avec brio le charme de l'histoire au confort moderne et à un luxe absolu – une rareté exceptionnelle dans l'un des quartiers les plus prestigieux de Schwabach. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite ! Nous n'avons présenté ici que quelques-uns de ses atouts ; une découverte sur place s'impose !

**CODE DU BIEN: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Plus d'informations

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 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:**



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

**CODE DU BIEN: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Contact

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

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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