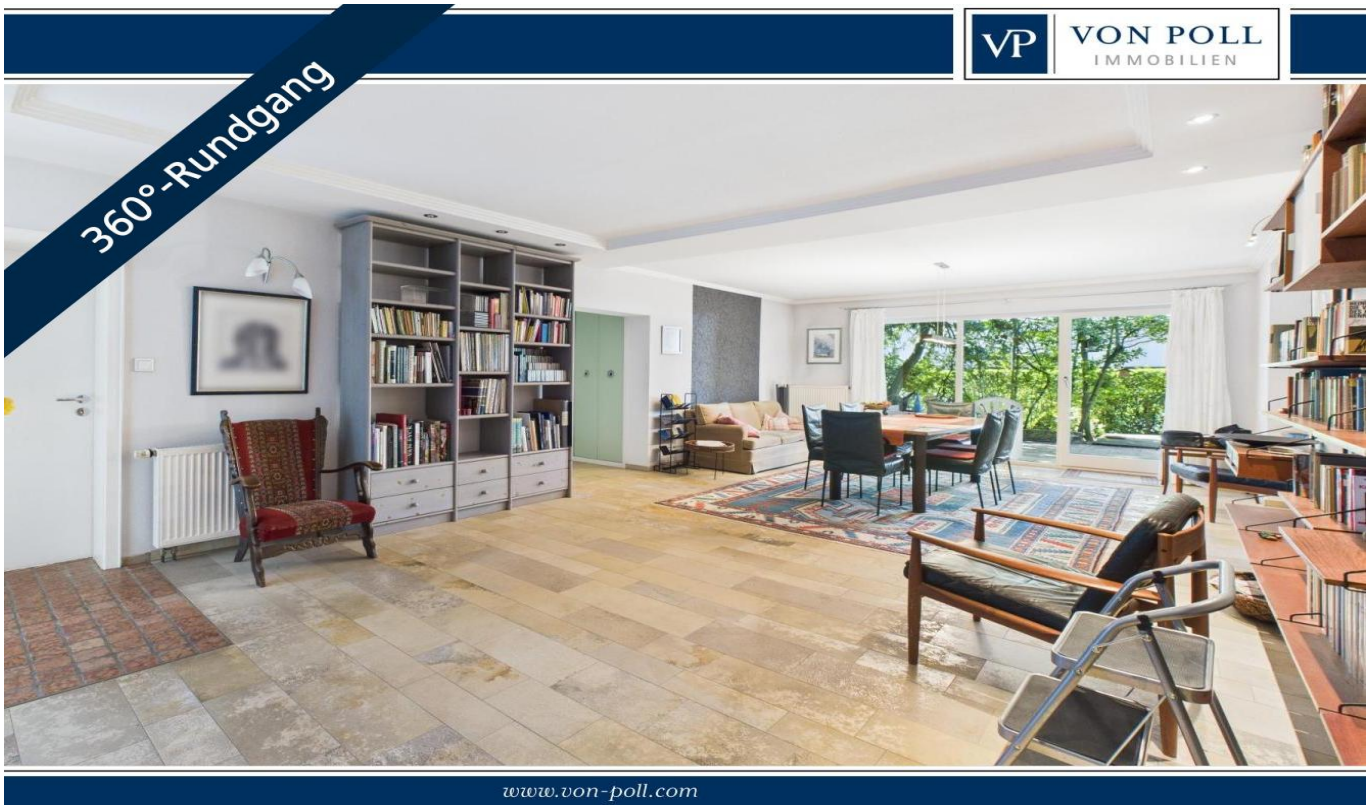
Schwabach

Stadtnah & ruhig: Großzügige Erdgeschosswohnung mit naturnahem Garten in Schwabach

CODE DU BIEN: 25431017



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 135,85 m^2 • **PIÈCES:** 4

CODE DU BIEN: 25431017 - 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: 25431017 - 91126 Schwabach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25431017
Surface habitable	ca. 135,85 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1964

Prix d'achat	349.000 EUR
Type	Terrasses
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 123 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25431017 - 91126 Schwabach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	07.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	242.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25431017 - 91126 Schwabach

La propriété

CODE DU BIEN: 25431017 - 91126 Schwabach

La propriété

CODE DU BIEN: 25431017 - 91126 Schwabach

La propriété

CODE DU BIEN: 25431017 - 91126 Schwabach

La propriété

CODE DU BIEN: 25431017 - 91126 Schwabach

La propriété

CODE DU BIEN: 25431017 - 91126 Schwabach

La propriété

CODE DU BIEN: 25431017 - 91126 Schwabach

La propriété

CODE DU BIEN: 25431017 - 91126 Schwabach

La propriété

CODE DU BIEN: 25431017 - 91126 Schwabach

La propriété

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

VON POLL IMMOBILIEN

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 | *www.von-poll.com/schwabach-roth*

CODE DU BIEN: 25431017 - 91126 Schwabach

Une première impression

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Zweifamilienhaus überzeugt durch ihre Großzügigkeit, die durchdachte Raumaufteilung sowie einen herrlichen Garten mit altem Baumbestand – ideal für alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Auf ca. 135?m² Wohnfläche verteilen sich vier gut geschnittene Zimmer, darunter ein besonders großzügiger und repräsentativer Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die Räume sind hell, freundlich und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als barrierearmer Alterssitz, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder Rückzugsort mit Komfort und viel Platz für Hobbies.

Der zum alleinigen Gebrauch gehörende Garten ist mit ca. 280?m² ein echtes Highlight: Zwei sonnige Terrassen laden zum Verweilen ein, der gewachsene Altbaumbestand spendet angenehmen Schatten und sorgt für eine natürliche, ruhige Atmosphäre – ein echtes Gartenparadies mitten in Schwabach.

Ein besonderes Plus ist der sensationelle Kellerbereich mit ca. 123?m² Nutzfläche: Hier befinden sich mehrere Räume mit vielfältigem Potenzial – darunter ein ehemaliger Partyraum oder Gästezimmer, eine Sauna, Badezimmer und ein separates WC, Lagerräume, Hobbyflächen, Werkstatt und mehr. Der Keller eröffnet somit enormes Potenzial zur individuellen Nutzung – ideal für Freizeit, Hobbys oder als Erweiterung des Wohnkonzepts.

Die Wohnung wurde über Jahre hinweg von einem Ehepaar im Ruhestand bewohnt und liebevoll gepflegt, sodass sie sich in einem soliden und wohnbereiten Zustand präsentiert. Platz für Gäste und Familienfeiern ist vorhanden.

Ein Stellplatz direkt am Haus ist im Angebot inbegriffen.

Bitte melden Sie sich, wenn Sie diese einzigartige Eigentumswohnung besichtigen möchten. Wir sind gerne jederzeit für Sie da.

CODE DU BIEN: 25431017 - 91126 Schwabach

Détails des commodités

Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus
Baujahr: 1964, Umbau zu Zweifamilienhaus 1993
Wohnfläche: ca. 135 m²
Gartenfläche: ca. 280 m²
Nutzfläche Keller: ca. 123m²
Massivbauweise
Außenstellplatz
Terrassenflächen insgesamt 14,75 m²
Einbauküche
Heizung: Gas
Ruhige, dennoch sehr zentrale Lage mit sehr guter Anbindung

CODE DU BIEN: 25431017 - 91126 Schwabach

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer sehr gefragten Wohnlage von Schwabach, ruhig und dennoch zentral gelegen. Dieses Wohngebiet zeichnet sich durch seine angenehme Nachbarschaft, viel Grün sowie eine hervorragende Kombination aus Ruhe, Sicherheit und Stadtnähe aus.

Die Eigentumswohnung liegt im südlichen Teil von Schwabach – eine der beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Hier genießen Sie eine entspannte Wohnatmosphäre abseits vom Durchgangsverkehr, ideal für Familien, Paare oder Senior:innen, die Wert auf ein ruhiges Umfeld legen, aber dennoch nicht auf die Nähe zur Innenstadt verzichten möchten.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Ärzte, Banken und weitere Dienstleister. Auch Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise sogar zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Verbindung in die Schwabacher Innenstadt sowie zum Bahnhof Schwabach ermöglichen. Von dort bringt Sie die S-Bahn-Linie S2 in rund 15 Minuten direkt ins Zentrum von Nürnberg – ideal für Berufspendler oder alle, die urbanen Komfort in Reichweite haben möchten.

Auch mit dem Auto ist die Lage hervorragend: Die nahe gelegene Bundesstraße B2 sowie die Autobahn A6 ermöglichen eine schnelle und direkte Anbindung an die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen, nach Ansbach oder Richtung München und Heilbronn. Innerhalb von rund 20 Fahrminuten erreichen Sie den Flughafen Nürnberg.

Zudem bietet die Umgebung viele Naherholungsmöglichkeiten. Zahlreiche Spazier- und Radwege, der nahegelegene Stadtpark, kleinere Waldgebiete sowie Sportanlagen laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und erhöhen die Lebensqualität zusätzlich.

CODE DU BIEN: 25431017 - 91126 Schwabach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 242.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 25431017 - 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