

Schwabach / Wolkersdorf

## Votre nouveau nid familial – situé au calme et plein de possibilités à Schwabach - Wolkersdorf !

CODE DU BIEN: 25431030



PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 129 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 357 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

- 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: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25431030                      |
| Surface habitable      | ca. 129 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 4                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1988                          |
| Place de stationnement | 1 x Garage, 15000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 429.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| 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. 29 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 05.12.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 181.60 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1988                                        |

CODE DU BIEN: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propriété



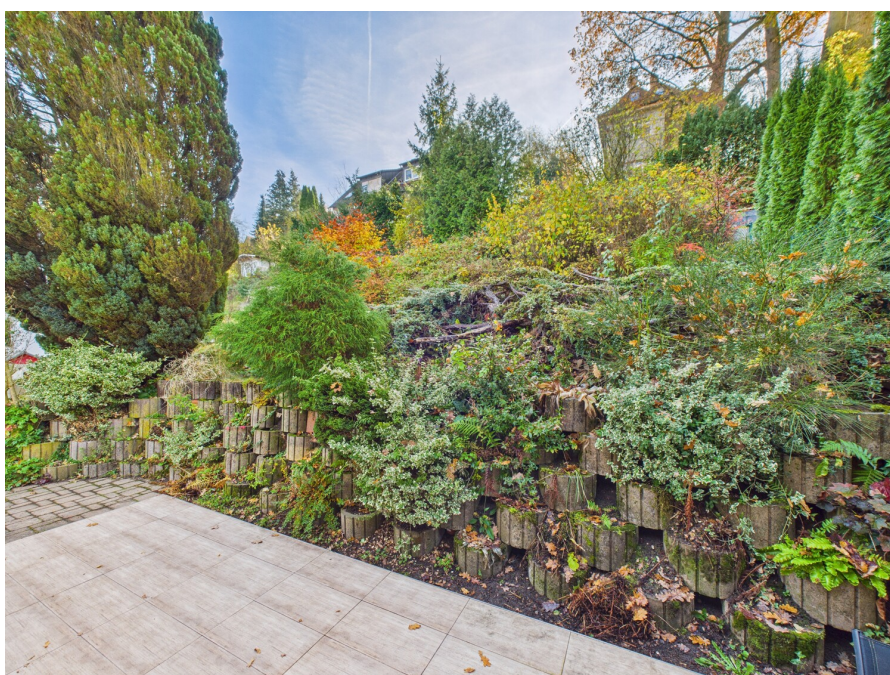
CODE DU BIEN: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propriété



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



## 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)

CODE DU BIEN: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La propriété



### 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



### 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)



**CODE DU BIEN: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf**

## Une première impression

Cette maison jumelée est située au calme, en bordure de forêt, sur un terrain en pente de 357 m². Son exposition nord est particulièrement remarquable, offrant une vue imprenable sur les bois environnants et permettant une immersion en pleine nature en quelques pas. La surface habitable d'environ 129 m² est répartie sur quatre pièces. La configuration flexible des lieux permet également d'aménager deux pièces supplémentaires. L'entrée se situe au rez-de-chaussée, au sous-sol. Ce niveau comprend un séjour et une salle de bains lumineuse avec douche, idéale pour des adolescents ou des invités. On y trouve également la chaufferie avec un système de chauffage central au fioul et sa chaudière (installée en 2020), ainsi qu'un cellier. La cuve à fioul de 5 000 litres est située à l'extérieur, dans le jardin, libérant ainsi de l'espace au sous-sol. Le rez-de-chaussée se compose d'un séjour spacieux, séparé de la cuisine par un coin repas. Des toilettes invités sont également disponibles. La grande terrasse exposée sud-ouest, donnant sur un jardin paysager soigné à flanc de colline, a récemment été carrelée. La cuisine, rénovée en 2023, est un véritable atout : moderne et équipée d'appareils électroménagers de dernière génération. À l'étage, vous trouverez la suite parentale et un grand studio facilement divisible en deux chambres d'enfants. Une salle de bain lumineuse avec douche, baignoire, WC et lavabo complète cet étage. La façade a été repeinte en 2020 et l'entrée a également été modernisée. Parmi les autres atouts, citons un système de filtration d'eau intégré et un second conduit de cheminée, permettant l'installation d'un poêle à bois. Un garage simple, avec une petite extension pour le matériel de jardinage, est également inclus et disponible en option pour 15 000 € supplémentaires. Cette maison jumelée allie confort moderne, agencement pratique et cadre agréable. Venez la découvrir ! Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations et de convenir d'un rendez-vous.

CODE DU BIEN: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

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

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

---

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