

Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

# L'élégance rencontre la durabilité (A+) - Mobilier et design modernes pour des besoins de vie exigeants !

**CODE DU BIEN: 25431031**

360°-Rundgang



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

**PRIX D'ACHAT: 949.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 159 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 796 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

- 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: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25431031	Prix d'achat	949.000 EUR
Surface habitable	ca. 159 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pente	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	4	Technique de construction	Composants préfabriqués
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 70 m <sup>2</sup>
Année de construction	2022	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	CHP_Renouvelable	Consommation d'énergie	13.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.03.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

## La propriété



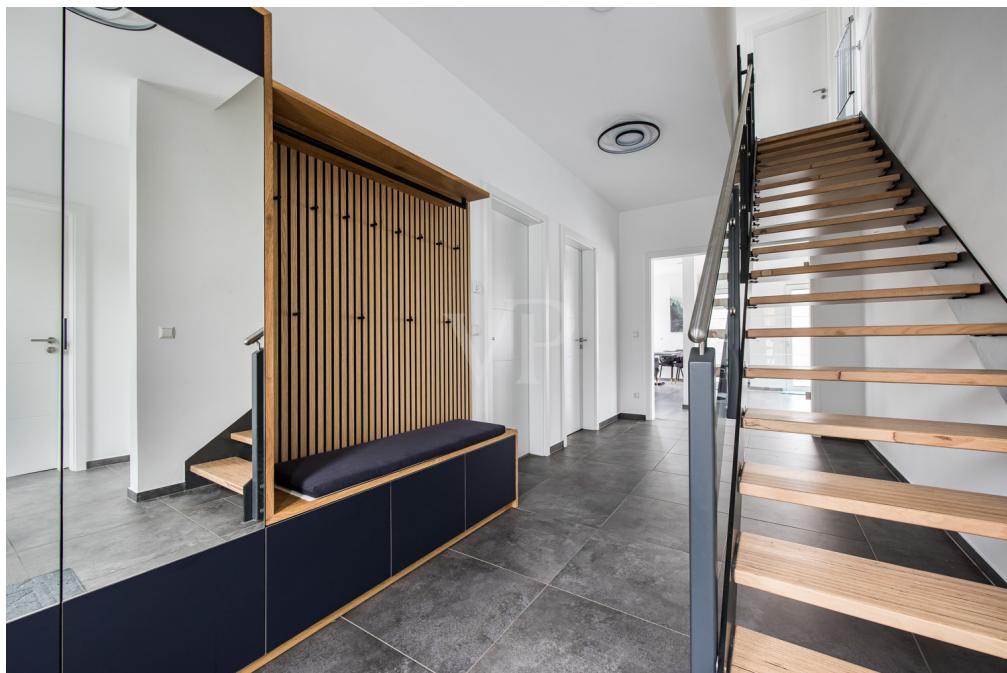
CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

## La propriété



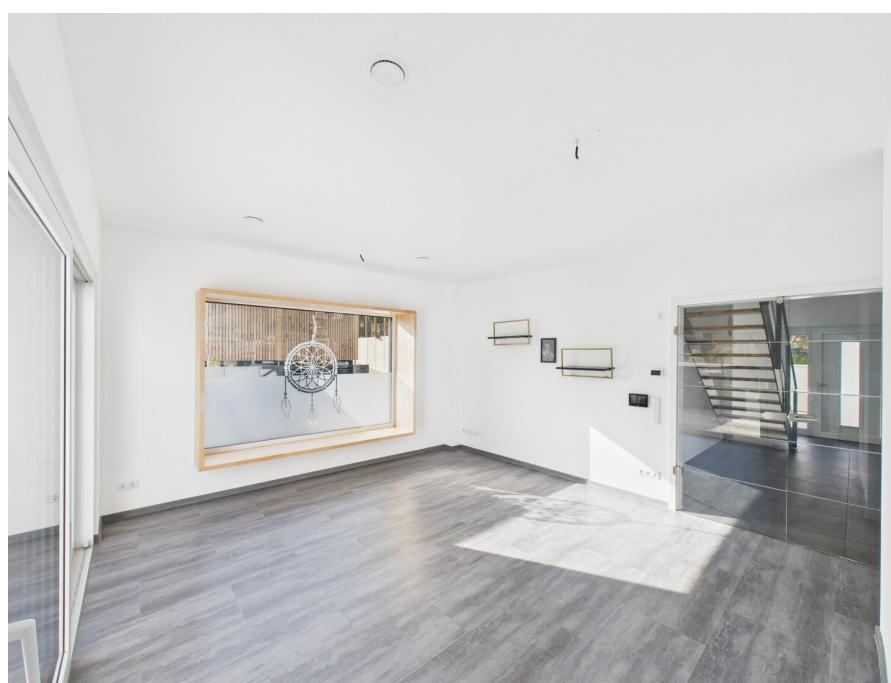
CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

## La propriété



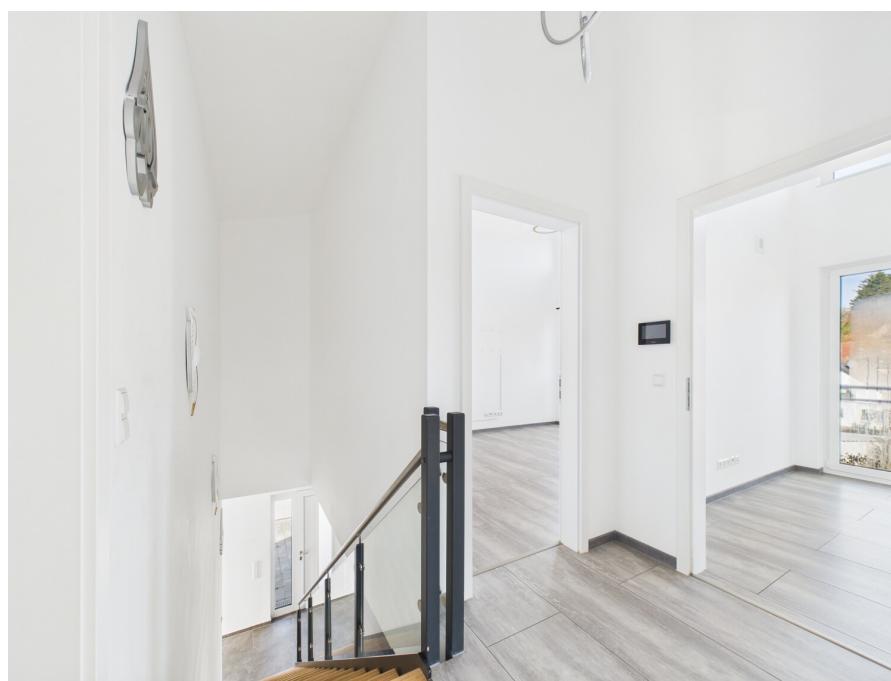
CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

## La propriété



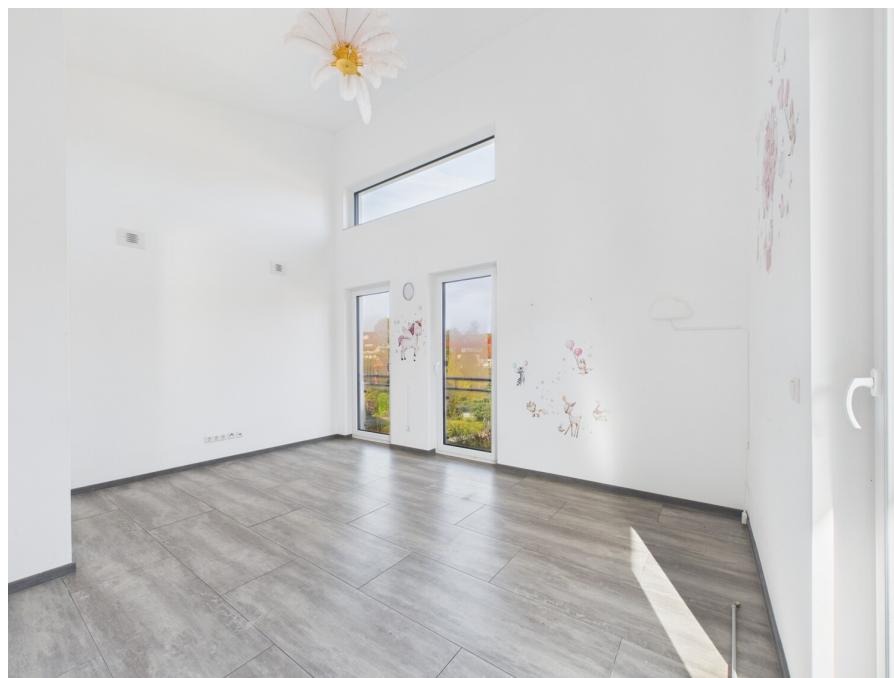
CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

## La propriété



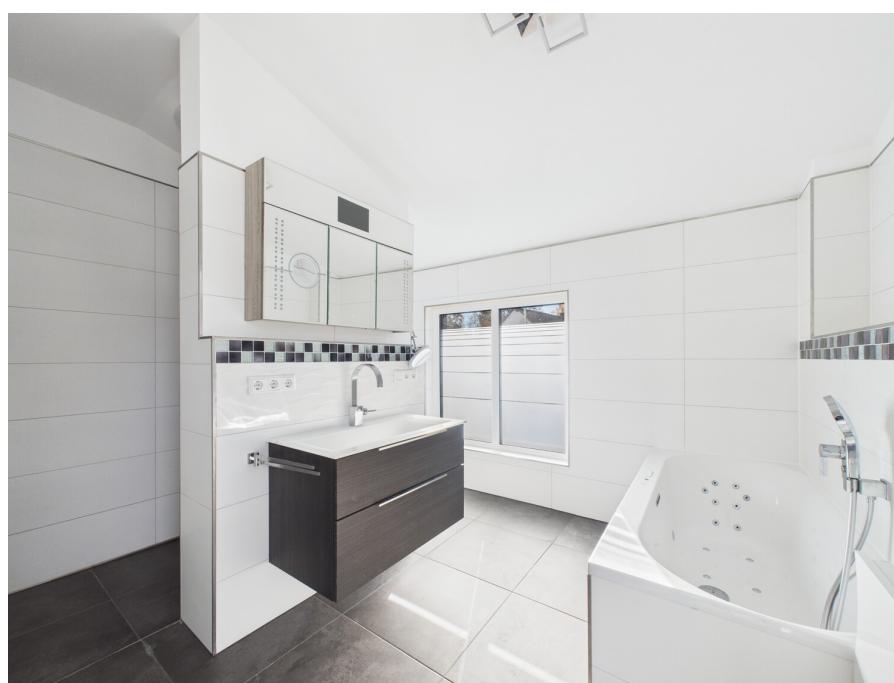
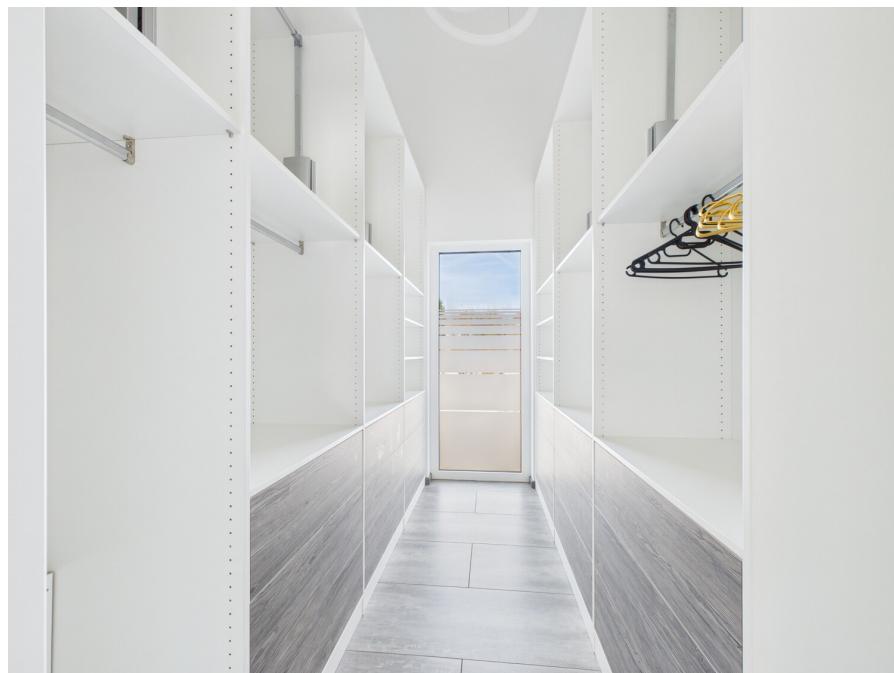
CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

## 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: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

## La propriété

**VP | VON POLL FINANCE**

# Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

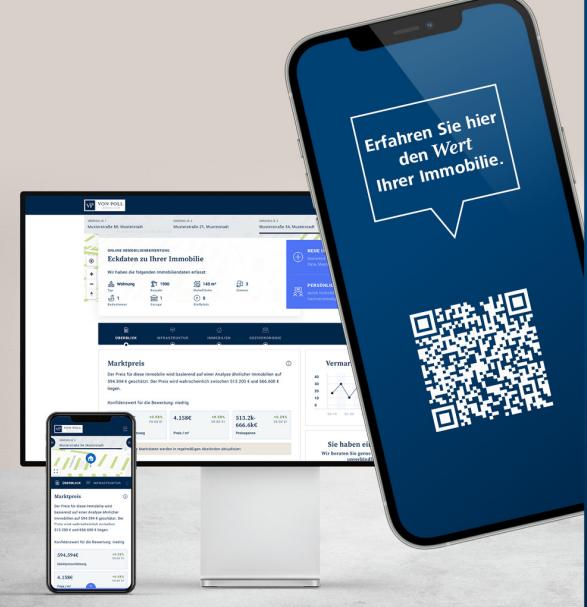
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



**Finanzierung berechnen**





**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**



**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)

**CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken**

## Une première impression

Cette impressionnante propriété, construite en 2022, offre un refuge idéal pour les familles exigeantes. Elle propose une surface habitable généreuse de 159 mètres carrés sur un terrain d'environ 796 mètres carrés. Avec un total de cinq pièces, dont trois chambres, un bureau et deux salles de bains au design raffiné, cette maison garantit à la fois un espace généreux et une intimité préservée pour tous ses occupants. Les salles de bains sont de véritables havres de paix. La salle de bains attenante à la chambre principale est équipée d'une spacieuse baignoire de 244 litres, d'une douche à effet pluie avec un débit impressionnant de 17 litres par minute et d'une douche à l'italienne. Les toilettes invités et la seconde salle de bains offrent également des prestations haut de gamme, notamment une baignoire balnéo pour une expérience de bien-être luxueuse. Des fenêtres à triple vitrage avec cadres en acier inoxydable et des volets roulants électriques apportent un confort supplémentaire. D'élégants appuis de fenêtre intérieurs en marbre et une balustrade de balcon en verre sophistiquée contribuent au caractère luxueux de la maison. Cette propriété ne manque de rien. Le garage double, qui comprend également un débarras séparé, est un atout majeur – un avantage pratique compte tenu de l'absence de sous-sol. À l'extérieur, vous découvrirez une grande terrasse accueillante et une piscine hors-sol chauffée aux multiples usages. Un côté est équipé d'un bain à remous, tandis que l'autre dispose d'un système de nage à contre-courant, idéal pour la détente et l'exercice. Le système de chauffage de la maison fonctionne principalement grâce à des énergies renouvelables, notamment la géothermie et l'énergie solaire, contribuant ainsi à une consommation énergétique durable. De plus, les baies vitrées du sol au plafond créent une ambiance moderne et aérée, baignant les pièces d'une douce lumière naturelle. La propriété bénéficie d'une excellente performance énergétique (classe A+). En résumé, cette propriété impressionne par ses prestations haut de gamme, son agencement généreux et son design contemporain. Elle représente un véritable bijou pour les familles en quête de confort optimal et d'élégance. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite !

**CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken**

## Détails des commodités

Ausstattung:

Baujahr: 2022 lt. Energieausweis

ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 796 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße

Doppelgarage

Gartenhaus

3 -fach verglaste Fenster-/ Glasfüllung mit Edelstahlrahmen

Innenfensterbänke aus Marmor

Balkongeländer in Glas ausgeführt

Rollladen mit Aluminiumlamellen und Elektroantrieb

Große Terrasse

Geradläufige Zebrano Treppe - mit Edelstahlgeländer und Glasfüllung

Bäder und Gäste-Toilette mit Fenster und sehr hochwertiger Ausstattung

Badewanne mit Whirlpool & bodengleiche Dusche

Above Ground beheizbarer Swimmingpool (Swim-Spa)

Hochwertige Einbauküche

Heizung: Erneuerbare Energie-/Umweltenergie-/Solarenergie

Kaltklima Luft-Luft-Wärmepumpen

Energieeffizienzklasse A+

EG- Fließen

OG - Fließen, Ceralan

**CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken**

## Tout sur l'emplacement

Dietersdorf ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Schwabach in Mittelfranken, Bayern. Er liegt rund fünf Kilometer nordwestlich vom Schwabacher Stadtzentrum und etwa elf Kilometer südlich von Nürnberg. Die Umgebung ist geprägt von einer sanften Hügellandschaft im Bereich des Zwieselbachtals, wodurch eine ruhige und grüne Wohnlage entsteht. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleinen Höfen und weitläufigen Wiesen, was dem Ort einen charmanteren, ländlichen Charakter verleiht. Trotz der naturnahen Lage ist Dietersdorf hervorragend an die umliegenden Städte angebunden.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Über die nahegelegene Autobahn A6, die Nürnberg und Heilbronn verbindet, erreicht man schnell die Metropolregion Nürnberg sowie das überregionale Straßennetz. Auch die Bundesstraßen B2 und B466 verlaufen in der Nähe und bieten schnelle Verbindungen in Richtung Schwabach, Roth oder Ansbach. Innerhalb des Ortsteils sorgt die Kreisstraße SC1/RH11 für eine gute lokale Erschließung.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) gesichert. Die Buslinie 83 verbindet Dietersdorf mit Wolkersdorf und weiteren Ortsteilen Schwabachs und bietet Anschluss an die S-Bahn Richtung Nürnberg. Der Schwabacher Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht mit der S-Bahn eine bequeme und regelmäßige Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie nach Roth und in weitere umliegende Städte.

Insgesamt bietet Dietersdorf eine attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. Die hervorragende Verkehrsanbindung, die idyllische Umgebung und die Nähe zu Schwabach und Nürnberg machen diesen Ortsteil zu einer begehrten Wohnlage für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig schnell in der Stadt sein möchten.

**CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 13.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK erneuerbar.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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 ein 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: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken**

## 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)