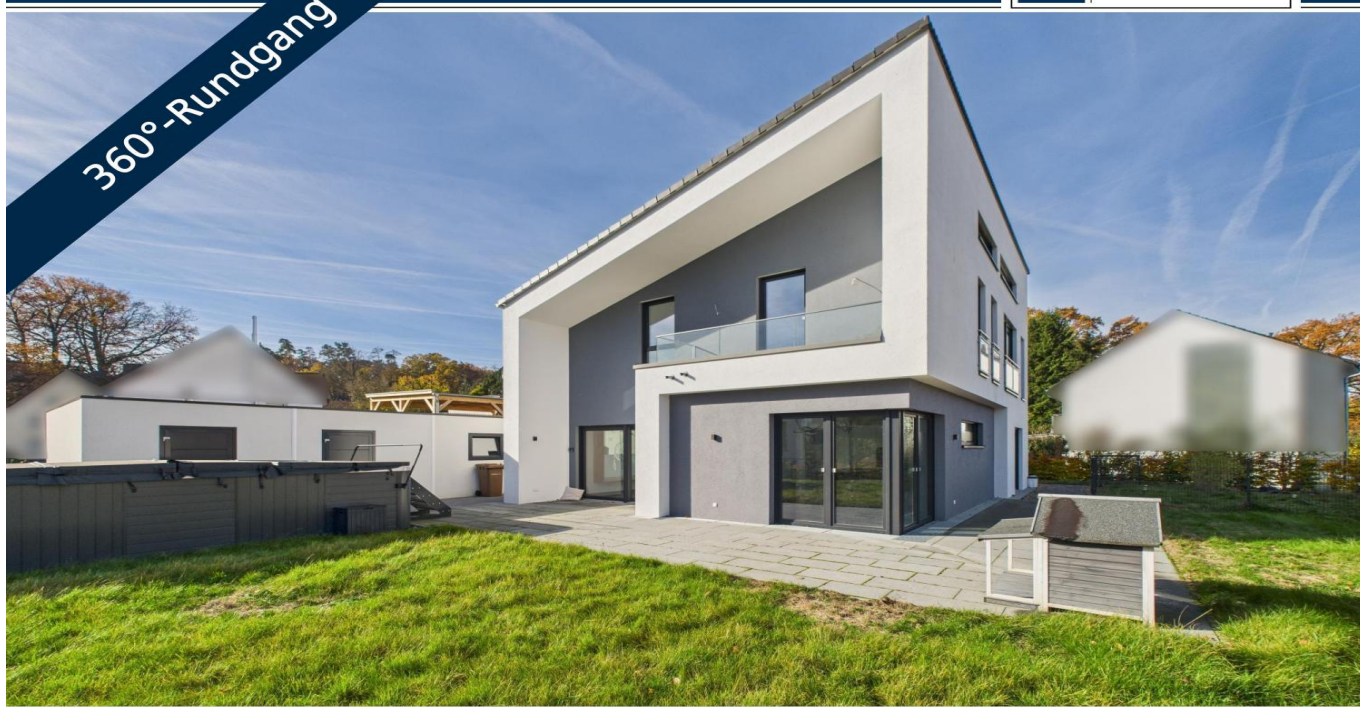


Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

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

PRIX D'ACHAT: 949.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 159 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 796 m²

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
Surface habitable	ca. 159 m²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2022
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	949.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 70 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Balcon

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

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	CHP_Renouvelable
Certification énergétique valable jusqu'au	13.03.2034
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	13.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2022

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

La propriété



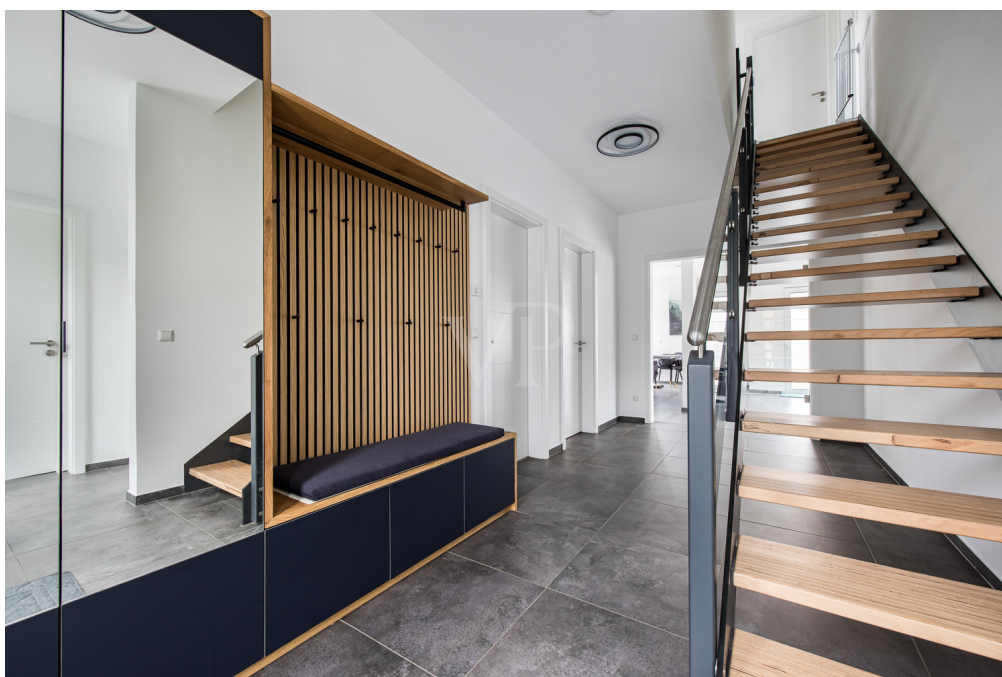
CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

La propriété



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

La propriété



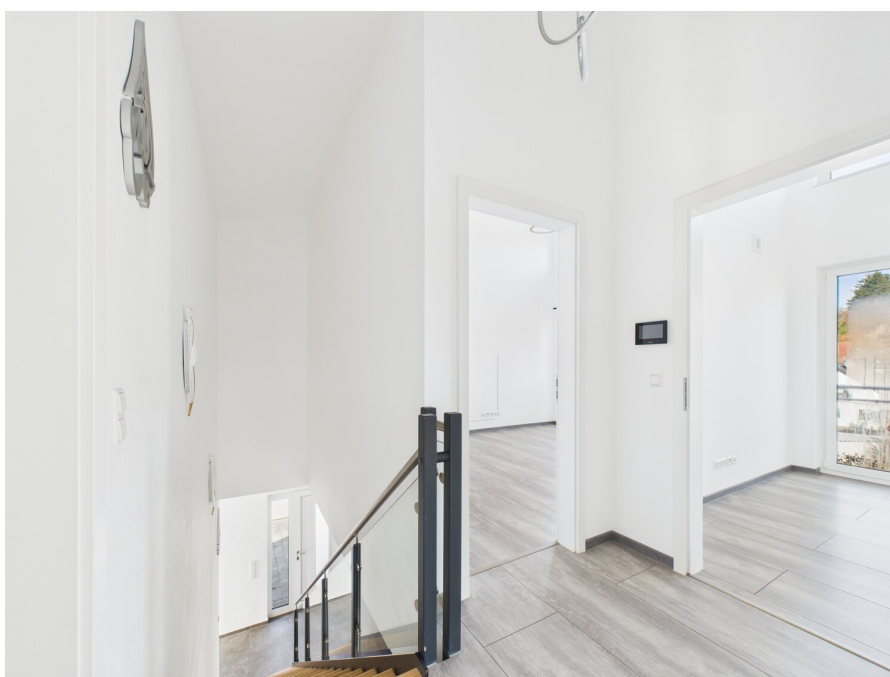
CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

La propriété



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

La propriété



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

La propriété



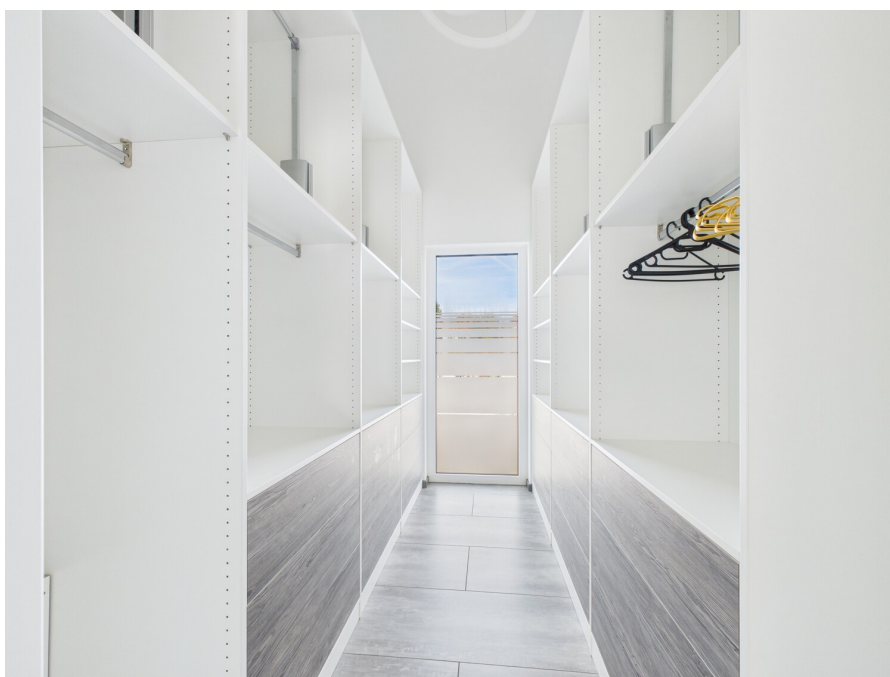
CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

La propriété



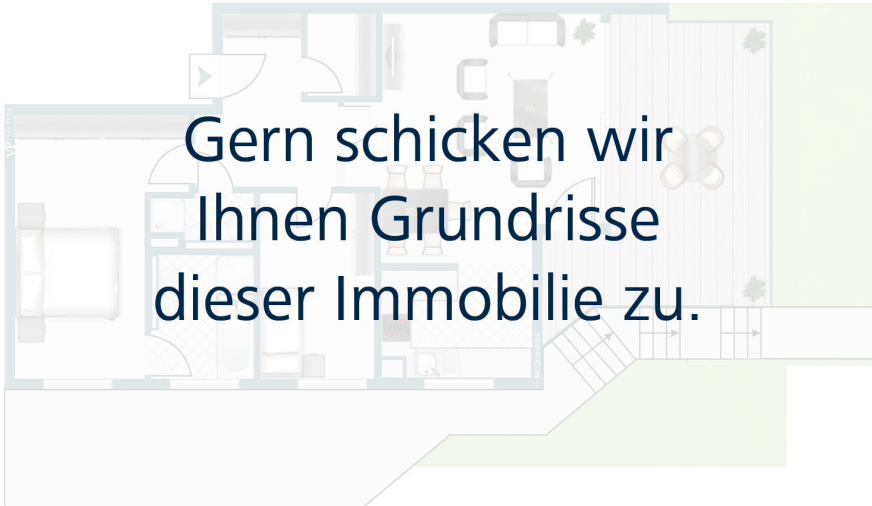
CODE DU BIEN: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

La propriété



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

La propriété

VON POLL
IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth

VON POLL
IMMOBILIEN

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 | 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



Finanzierung
berechnen





Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.



VP

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

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 m² Wohnfläche

ca. 796 m² 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

Klimaklima Luft-Luft-Wärmepumpen

Energieeffizienzklasse A+

EG- Fliesen

OG - Fliesen, 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 charmanten, 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/(m²*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 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.

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: 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