

Schwabach

## Rapunzel-Feeling pur: Außergewöhnliches Zuhause mit Turm, Kamin & viel Platz

???????: 25021087



?????: 849.500 EUR • ??????: ca. 226 m<sup>2</sup> • ??????: 5.5 • ??????: 576 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25021087 - 91126 Schwabach

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25021087
???????????	ca. 226 m <sup>2</sup>
????? ????????	???????????????
	??????
???????????	5.5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ???? ??????????	1991
????? ????????????	2 x ????????????
	????? ????????????,
	2 x ????????

????? ????????	849.500 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????	ca. 159 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ?????, ???????????????, ?????????, ????????

????????? ??????????: 25021087 - 91126 Schwabach

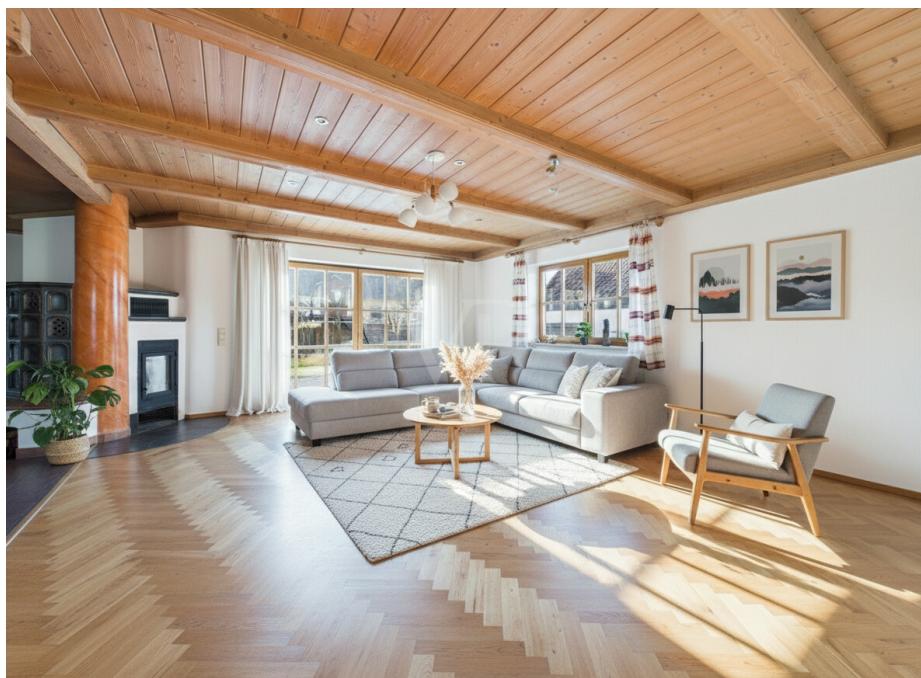
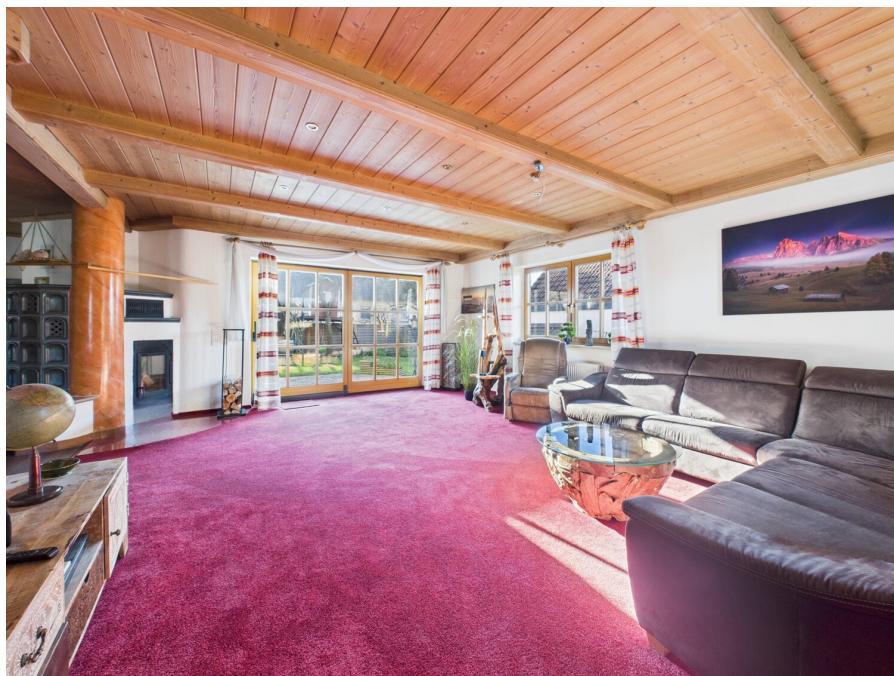
## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	02.12.2035
???????????????	
?????? ???	
???????????????	??????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	150.54 kWh/m²a
???????????	
???????????	E
?????? ????????????	
???????????	1991
?????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

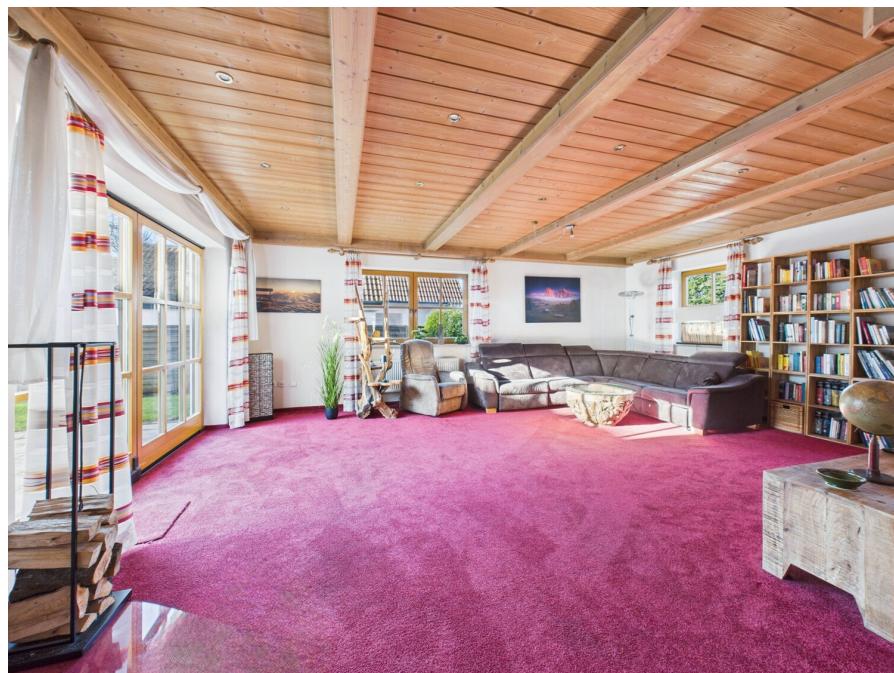
???????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

?? ??????



???????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

?? ??????



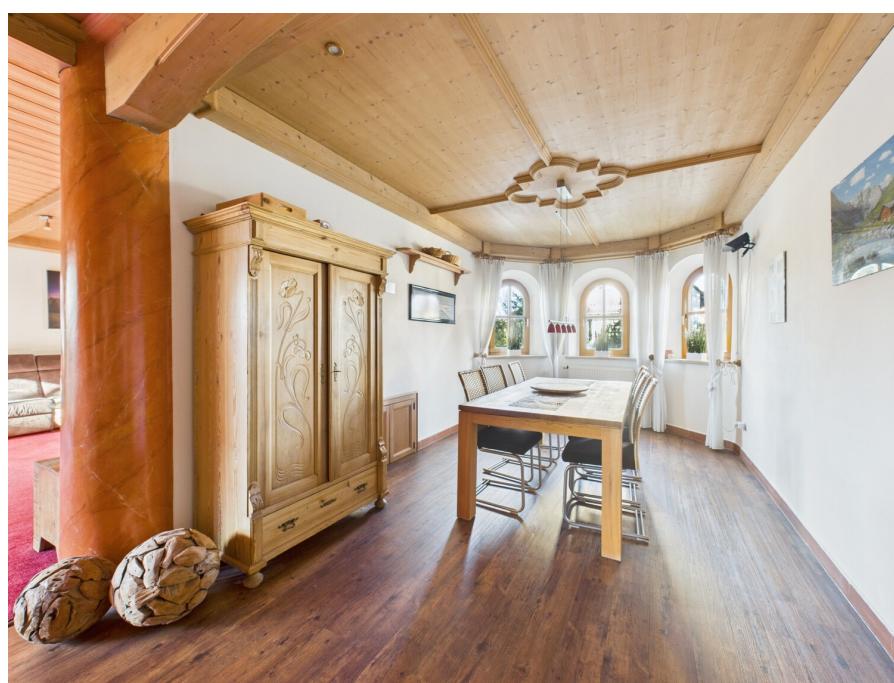
???????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

?? ??????



???????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

?? ??????



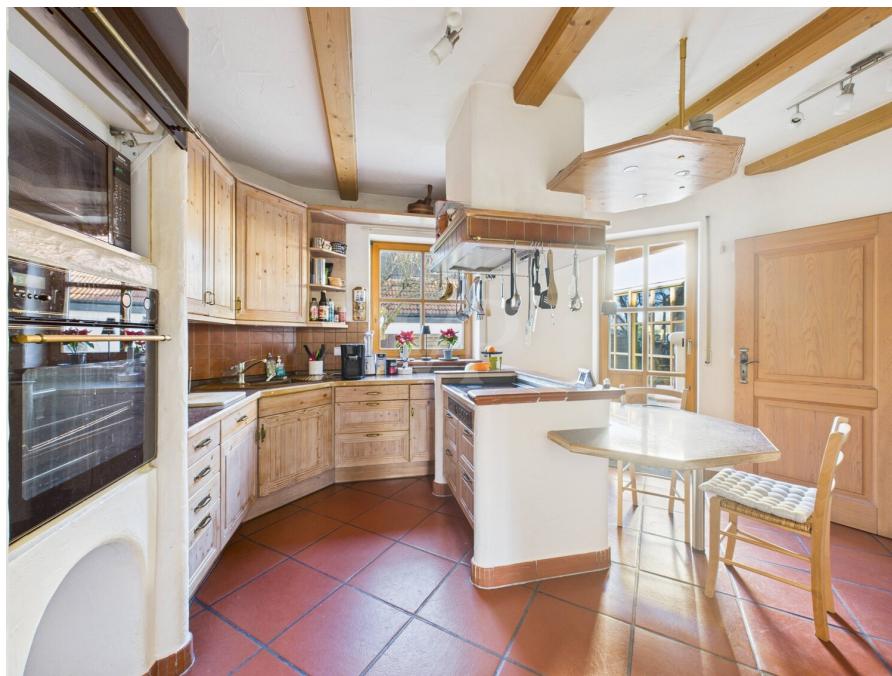
???????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

?? ??????



???????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

?? ??????



???????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

?? ??????



???????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

?? ??????



???????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

?? ??????



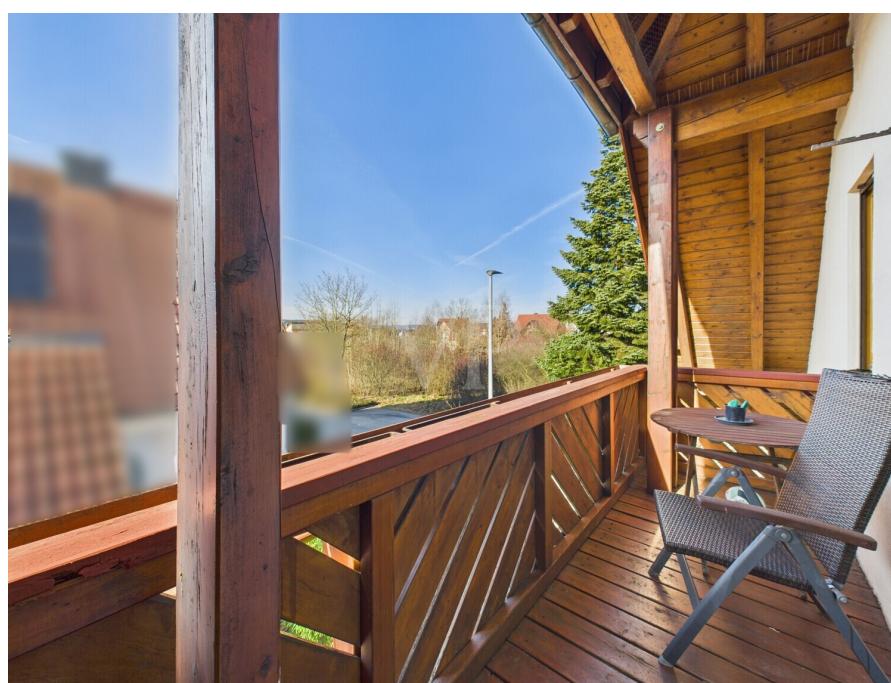
????????? ??????????: 25021087 - 91126 Schwabach

?? ????????



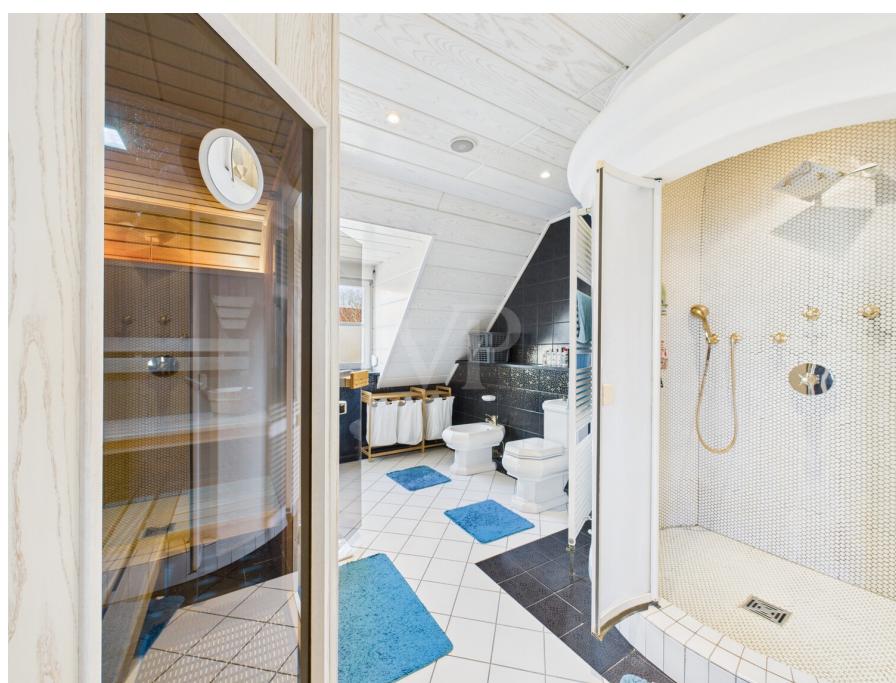
???????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

?? ??????



???????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

?? ??????



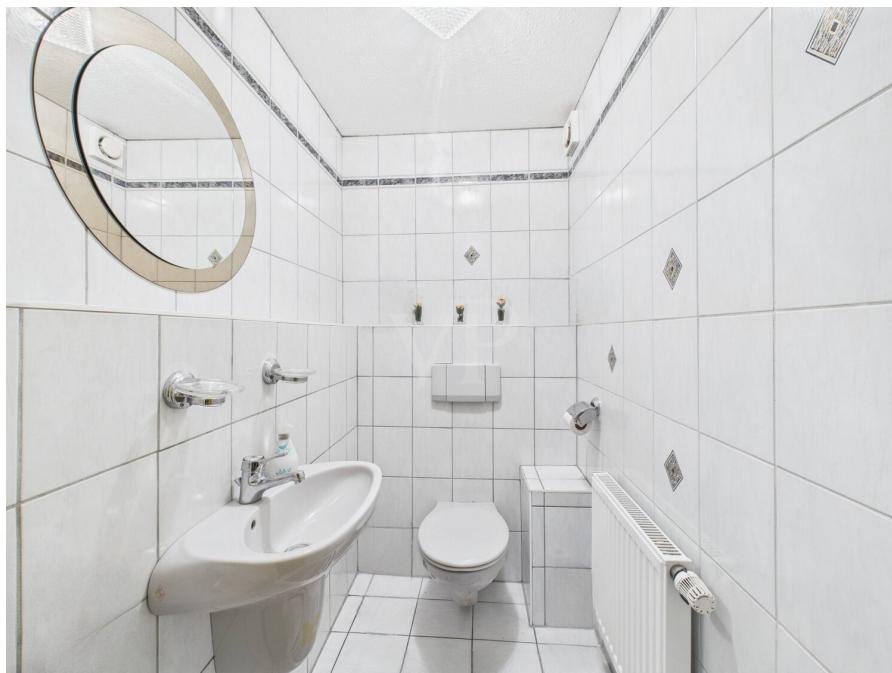
???????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

?? ??????



???????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

?? ???????



Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.

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



???????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

?? ??????



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 74 89 99 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzlgasse 15 | 90403 Nürnberg  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



## Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell* und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)



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



???????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

## ??? ????? ????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1991 bietet auf ca. 226 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnliches Raumangebot mit klar strukturierten Wohnbereichen und individueller architektonischer Gestaltung. Das ca. 576 m<sup>2</sup> große Grundstück ergänzt das Haus um einen ruhigen Außenbereich mit Garten, Terrasse und Balkon.

Im Innenbereich präsentiert sich die Immobilie gepflegt und charakterstark. Die Wohn- und Aufenthaltsräume zeichnen sich durch warme Holzelemente, sichtbare Holzdecken sowie einen dunklen Holzfußboden und Teppichboden im großzügigen Wohnbereich aus, was eine gemütliche und zugleich repräsentative Atmosphäre schafft. Ein massiver Kamin bildet den markanten Mittelpunkt und unterstreicht den wohnlichen Charakter dieses Bereichs. Ebenfalls ist in diesem Geschoss noch ein Arbeitszimmer vorhanden.

Das Haus verfügt über 2 Küchen, die beide mit einem einheitlichen, rötlich-braunen Fliesenboden ausgestattet sind und unterschiedliche Nutzungen optimal ergänzen. Die 1. Küche überzeugt als einladende Showküche – ideal für geselliges Kochen und gemeinsames Beisammensein. Die 2. Küche ist als praktische Vorbereitungsküche konzipiert und bietet viel Arbeits- und Stauraum für größere Kochprojekte oder die Organisation mehrerer Mahlzeiten.

Die Immobilie verfügt über 2 vollwertige Badezimmer auf unterschiedlichen Ebenen, die jeweils einen eigenen Stil aufweisen.

Das Badezimmer im Erdgeschoss ist hell gestaltet und mit einer Dusche ausgestattet. Helle Wandflächen, ein moderner Waschtisch sowie ein Bodenbelag in Holzoptik verleihen dem Raum eine freundliche, zeitgemäße Wirkung.

Das Badezimmer im Obergeschoss ist großzügig geschnitten und hochwertig ausgestattet. Es verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, 2 Waschbecken, ein WC sowie ein Bidet. Direkt angeschlossen ist eine Sauna, die den Wellnesscharakter dieses Bereichs unterstreicht. Dunkle Wandfliesen bilden in Kombination mit hellen Bodenfliesen einen klaren, ruhigen Kontrast. Die Dusche ist gefliest und optisch vom übrigen Badbereich abgesetzt. Dachschrägen mit weißer Holzverkleidung sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Fenster ermöglichen Tageslicht und gute Belüftung, während integrierte Deckenspots für eine stimmungsvolle Beleuchtung sorgen.

Ergänzend steht im Kellergeschoss ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Das Obergeschoss ist als privater Wohn- und Schlafbereich konzipiert und umfasst 3 Schlafzimmer, die über Flur- und Durchgangsbereiche miteinander verbunden sind. Die Räume sind gut geschnitten und lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Größtenteils wurden Teppichböden verlegt, die eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine separate Ankleide sowie einen direkten Zugang zum Balkon, der diesen Bereich sinnvoll ergänzt.

Im Untergeschoss befinden sich neben mehreren Abstell- und Kellerräumen ein großzügiger Hobbyraum, ein Waschraum sowie ein separates WC. Die Kellerräume sind überwiegend mit robusten Fliesenböden ausgestattet und befinden sich in einem ordentlichen, gut nutzbaren Zustand. Diese Räume lassen sich individuell nutzen und können teilweise auch als Gästezimmer dienen.

Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und mit einem Walmdach versehen. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung. Die doppelt verglasten Holzfenster sowie die durchgängig funktionale Materialwahl unterstreichen den soliden und werthaltigen Charakter des Hauses.

Auf dem Dach ist eine PV-Anlage mit 8-kWh-Speicher installiert, die bei Einspeisung (12,9 ct/kWh) jährliche Erträge von ca. 300–400 € (vor Steuern) erzielt. Die Anlage ist unabhängig von der Heizungsanlage und auch zum Laden eines Elektrofahrzeugs geeignet.

Der Außenbereich ist ansprechend gestaltet und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien. Der Garten ist gepflegt, überwiegend als Rasenfläche angelegt und durch gewachsene Bepflanzung eingefasst, wodurch ein angenehmes Maß an Privatsphäre entsteht. Eine großzügig gepflasterte Terrasse schließt direkt an das Haus an und ist nach Süden ausgerichtet, ebenso wie der Garten, wodurch sonnige Aufenthaltsbereiche entstehen. Der Zugang zum Garten ist sowohl durch die Küche, die Garage als auch das Wohnzimmer möglich. Ergänzend verfügt der Außenbereich über einen Schuppen und eine Bewässerungsanlage. Das Obergeschoss bietet einen überdachten Balkon mit Holzboden, der einen geschützten Außenbereich ermöglicht.

Für Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit 2 Stellplätzen zur Verfügung, über der ein Ausbau möglich ist. Zusätzlich bietet die gepflasterte Hoffläche vor den Garagen Platz für 2 weitere Fahrzeuge und ermöglicht komfortables Parken direkt am Haus. Insgesamt präsentiert sich der Außenbereich funktional, gepflegt und bestens nutzbar.

???????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

## ????????????? ??? ??????

- Großzügiges Einfamilienhaus aus 1991 mit ca. 226 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 576 m<sup>2</sup> Grundstück mit gepflegtem Garten, Terrasse und Balkon
- Helle, einladende Wohnräume mit Holzdecken, Holz- und Teppichböden
- Massiver Kamin als markantes Herzstück des Wohnbereichs
- 2 Küchen: Showküche für geselliges Kochen und praktische Vorbereitungsküche mit viel Stauraum
- 2 Bäder: OG-Bad mit Badewanne, Dusche und Sauna, UG-Bad hell mit Dusche
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss, Elternschlafzimmer mit Ankleide und Balkonzugang
- Untergeschoss mit Hobbyraum, Waschraum und vielseitig nutzbaren Kellerräumen
- Solide Bauweise mit Walmdach, Gas-Zentralheizung und doppelt verglasten Holzfenstern
- Außenbereich privat und gepflegt, mit Terrasse, überdachtem Balkon, Doppelgarage mit 2 Stellplätzen und zusätzlicher Hoffläche

???????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

??? ??? ??? ????????

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in einem gewachsenen, familienfreundlichen Wohngebiet von Schwabach. Die Umgebung besticht durch wenig Verkehr, gepflegte Wohnhäuser und eine angenehme Nachbarschaft – ideal für Familien mit Kindern.

Kindergärten, Grund? und weiterführende Schulen sowie Spielplätze sind in kurzer Distanz erreichbar, genau wie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn bieten eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Städte der Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen, was Pendlern und Erholungssuchenden kurze Wege ermöglicht. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist komfortabel.

Für Freizeit und Erholung sorgen attraktive Grünflächen in der Nähe. Besonders erwähnenswert ist der Stadtpark, eine weitläufige Parkanlage mit Spazierwegen und Erholungsbereichen, die sich hervorragend für Familienausflüge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen eignet.

???????? ?????: 25021087 - 91126 Schwabach

????? ????????????

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25021087 - 91126 Schwabach

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg  
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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