

Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Zeitlose Eleganz in Perfektion: Exklusive OKAL-Residenz mit hochwertiger Ausstattung und Pool

????????? ??????????: 24431010



www.von-poll.com

???? ??????: 949.000 EUR • ??????????: ca. 159 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 796 m²

??????? ?????????: 24431010 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 24431010 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

?? ??? ??????

??????? ????????	24431010
??????????	ca. 159 m²
????? ??????	????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5
????????????? ??? ?????????	4
?????????	2
????? ????????????	2022
????? ????????????	2 x ??????????? ????? ????????????, 2 x ???????

????? ???????	949.000 EUR
?????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	????????????????????? ??????????
????????????????????? ??????	ca. 202 m²
???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24431010 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	KWK_ERNEUERBAR	??????? ??????? ???????????	13.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	13.03.2034	?????????? ?????????????? ???????????	A+
????? ???????????	????????? ?????????????? ????? / ??????		

??????? : 24431010 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

?? ???????



??????? ??????: 24431010 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

?? ???????



??????? ?????????: 24431010 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

?? ????????



??????? ??????: 24431010 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

?? ???????



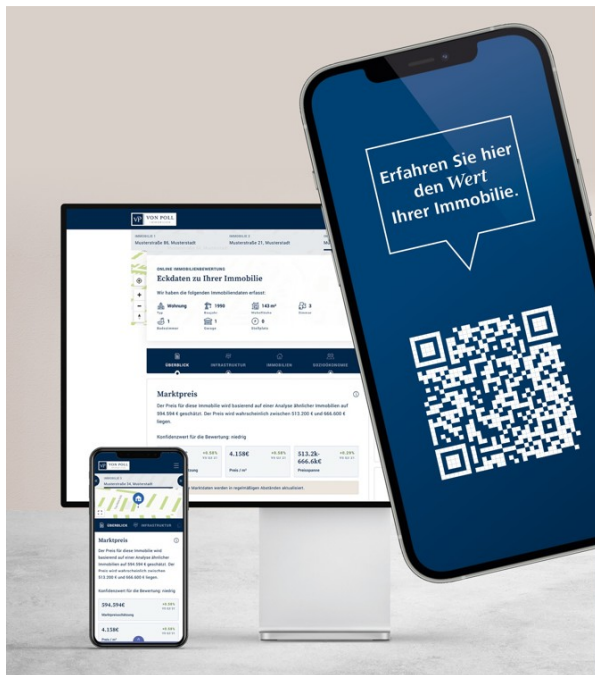
??????? ?????????: 24431010 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

?? ????????



??????? ?????????: 24431010 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

?? ????????



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

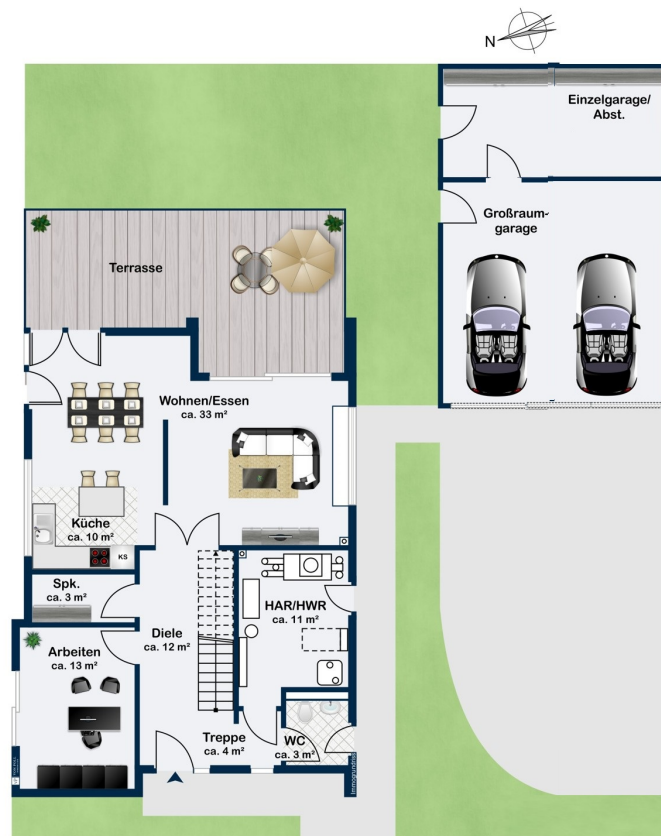


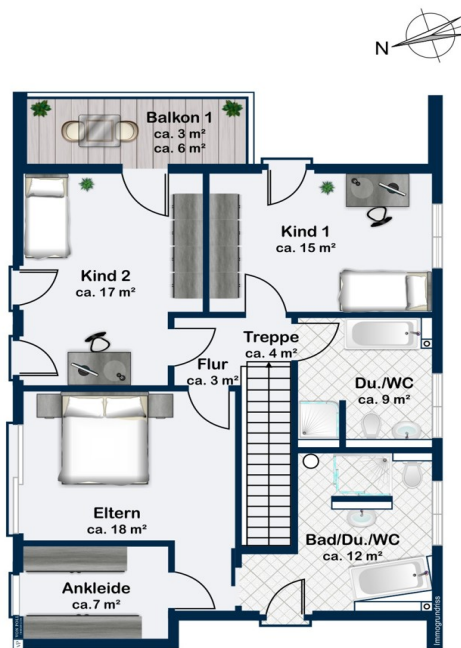
Ionela Harosa
Geschäftsstelleneinhaberin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
09122 - 88 59 168
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 24431010 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

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

Diese prachtvolle Residenz der renommierten Marke OKAL, erbaut im Jahr 2022, bietet auf großzügigen 159 Quadratmetern Wohnfläche und einem beeindruckenden Grundstück von etwa 796 Quadratmetern den idealen Rückzugsort für eine anspruchsvolle Familie. Mit insgesamt fünf Räumen, darunter drei Schlafzimmern und einem Büroraum, sowie zwei exquisit gestalteten Badezimmern bietet sie jedem Bewohner reichlich Platz und Privatsphäre. Die Immobilie zeichnet sich durch eine luxuriöse Ausstattung aus, die keine Wünsche offen lässt. Zu den herausragenden Merkmalen zählt die Doppelgarage die zusätzlich ein separates Raum hat welches als Lagerfläche genutzt wird, aufgrund des fehlenden Kellers. Die Fenster sind dreifach verglast mit Edelstahlrahmen, die Rollläden verfügen über einen elektrischen Antrieb. Die Innenfensterbänke sind aus edlem Marmor gefertigt, während das Balkongeländer elegant aus Glas gestaltet ist. Eine moderne Note verleiht dem Haus die hochwertige Zebrano-Treppe mit Edelstahlgeländer und Glasfüllung. Die hochwertige Einbauküche im Wert von 28.000 Euro, bereits im Preis enthalten, rundet das Angebot ab. Besonders erwähnenswert sind die Bäder, die mit einer großzügigen 244-Liter-Badewanne, einer Regendusche mit einer Durchflussmenge von 17 Litern pro Minute sowie einer bodenebenen Dusche ausgestattet sind. Die Badezimmer und die Gästetoilette sind mit erstklassigen Einrichtungen ausgestattet, einschließlich einer Badewanne mit Whirlpool-Funktion. Der Außenbereich besticht durch eine einladende Terrasse und einen oberirdischen, beheizbaren Swimmingpool, der vielseitige Funktionen bietet: Auf einer Seite befindet sich ein Whirlpool, während auf der anderen Seite eine Gegenstromanlage integriert ist. Die Heizung wird hauptsächlich durch erneuerbare Energien, Umweltenergie und Solarenergie betrieben. Die Ganzglastüren im Haus verleihen den Räumen ein offenes und zeitgemäßes Ambiente. Insgesamt besticht diese Immobilie durch ihre exklusive Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und modernes Design. Ein wahres Juwel für eine Familie, die höchsten Komfort und anspruchsvollen Stil sucht. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Unser Team freut sich darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen und steht Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

??????? ???????: 24431010 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

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

Ausstattung:

- Großzügiges OKAL Einfamilienhaus
- 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
- Rollläden mit Aluminiumlamellen und Elektroantrieb
- Terrasse
- Zebrano Treppe - mit Edelstahlgeländer und Glasfüllung
- 2 x 244 L große Badewanne
- Regendusche mit 17L/Min Durchflussmenge
- Bäder und Gäste-Toilette mit Fenster und sehr hochwertiger Ausstattung
- Badewanne mit Whirlpool & bodengleiche Dusche
- Ceralan Bodenbeläge und hochwertige Fliesen
- Above Ground beheizbarer Swimmingpool (Swim-Spa) ,auf einer Seite Whirlpool, auf der anderen Gegenstromanlage
- Einbauküche 28k
- Wesentlicher Energieträger für Heizung: Erneuerbare Energie-/Umweltenergie-/Solarenergie
- erneuerbare Energie, Installation von Kaltlima Luft-Luft-Wärmepumpen
- Ganzglastüren
- Im EG- Fliesen
- im OG - Fliesen, Ceralan

??????? ?????????: 24431010 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

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

Idyllisch gelegen, Schwabach Dietersdorf ist ein Ortsteil der Stadt Schwabach. Schön im Zwieselstal gelegen und umrahmt von Wäldern. Dietersdorf liegt in der Nähe von Siedlung Föhrle und Unterbaimbach. Dietersdorf und Wolkersdorf dient dem Lückenschluss zum vorhandenen Radwegenetz der Stadt Schwabach. Seine naturnahe Umgebung, bestehend aus Feldern, Kanälen, Wäldern, Wiesen lädt zu erholsamen Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Über den Kanal gelangen Sie bequem nach Nürnberg oder zum Rothsee. Dietersdorf befindet sich rund fünf Kilometer nordwestlich von Schwabach und etwa elf Kilometer von Nürnberg entfernt, eingebettet in ein ursprüngliches Donautal. Der Zwieselbach, ein linker Nebenfluss der Rednitz, schlängelt sich durch das Dorf. Im Norden erstreckt sich das Flurgebiet Weingarten, während im Süden das Wirtsfeld liegt. Östlich von Dietersdorf erhebt sich der Rotenberg, südöstlich der Heroldsberg, im Südwesten das St. Peterholz und im Westen der Holzgraben. Die Kreisstraße RH 11/SC 1 führt Richtung Nemsdorf (1,5 km westlich) und weiter nach Wolkersdorf, wo sie auf die Bundesstraße 2 trifft (2,3 km östlich).

??????? ?????????: 24431010 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

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

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.

??????? ?????????: 24431010 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

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

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

Ionela Harosa

Kappadocia 9 Schwabach / Roth
E-Mail: schwabach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com