

Schwabach

???? ? ? ?????????? ????? ????????????? ??
?????????? ?????????????? – ? ??????????? ??? ?????
???? ????????? ??? Schwabach!

???????? ??????????: 25431033



www.von-poll.com

???? ??????: 2.250.000 EUR • ??????????: ca. 273 m² • ??????: 6.5 • ?????? ????: 1.544 m²

???????? ??????????: 25431033 - 91126 Schwabach

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

???????? ??????????: 25431033 - 91126 Schwabach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25431033	????? ???????	2.250.000 EUR
????????????	ca. 273 m²	?????	?????
????? ???????	???????????????? ?????	????????????	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	6.5		
???????????? ??? ????????	4		
????????	2	????? ?????????????	2016
????? ?????????????	1933	???????? ????????????	??????
????? ?????????????	7 x ??????	??????	????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ????????, ????????

???????? ??????????: 25431033 - 91126 Schwabach

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	???????? ??????? ??????	???????? ????????????? ????????????	81.96 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.10.2033	???????????? ????????????? ????????????	C
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1933

???????? ?????: 25431033 - 91126 Schwabach

?? ???????



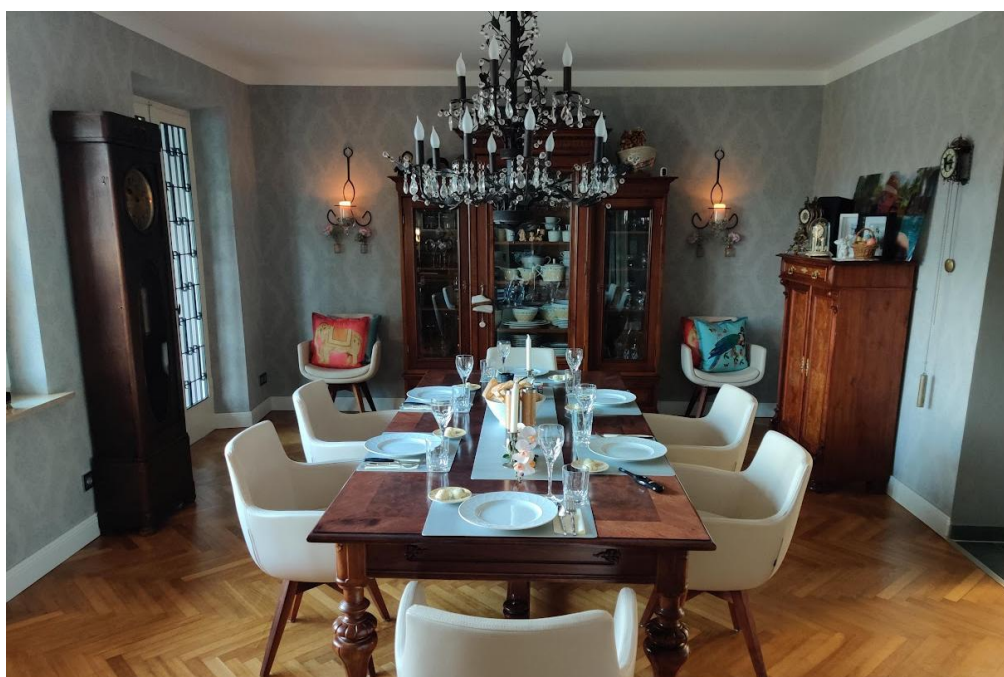
???????? ?????: 25431033 - 91126 Schwabach

?? ???????



???????? ?????????: 25431033 - 91126 Schwabach

?? ?????????



???????? ?????: 25431033 - 91126 Schwabach

?? ???????



???????? ?????: 25431033 - 91126 Schwabach

?? ???????



??????? ???????: 25431033 - 91126 Schwabach

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich 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

???????? ?????: 25431033 - 91126 Schwabach

?? ???????



VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



VP VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen

???????? ??????????: 25431033 - 91126 Schwabach

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

?? ?? ?????????? ??????????, ?????? ??? ?????? ?? ?????? ?? ??????, ??? ?
????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????? ?????? ?? Schwabach. ??? ?
????? ??????, ?????? ?????????? ?? 1933, ?????????? ?? ?????????????
????????????? ?????? 2015 ?? 2017 ?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?
?? ?????????????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ? ??????????
????????????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?? ?? ??????: ?? ?????? ?????
?????? ?? ? ?????????? ?? 1930 ?????? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??
?????? ?????????? ??? ?? ?? ?????? ?????????? ??????????. ??????????
????????????????, ??? ?? ?????? ?????????????? ??????? ??????? ??????? LCN
bus, ?????????????? ?????????????? ?? ?? ?????????????? ??????? ?????? ?????????,
????????????? ?? ???????, ?????????????? ??????? ?????????????? ??????????. ?? ???????
273 ??. ?????? ??????????, ? ?????? ?????????? ?????????? ???????, ??????? ??????
????????????? ?? ?????? ?????????????????? ?? ?????? ?????????????? ??????????. ?
?????? ?????????????? ?????????????????? ??????? ?????????????????? ?????????????? ??
???? ?? ?????? ?? ?? ?????? ?????? ??????????????. ?? ???????, ??????????????
????????????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????????? ?????????? ??????
?? ??????????????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ?? ?? ??
????????? ??????????????. ?? ??????, ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ??????
????????????? ?????????????? ?? ?????? ??????????????. ?? ?????????? ?????? ??????, ?? ?
???? ?? ?????? ?? ?????????? ?????????? ??????????????, ?????????? ?? ?????????
????????????? ?? ??????????. ??? ?????????? ??????, ?? ?????????? ?????????? ?? ??
????????????? ??????? ?????? ?????? ?????? ?? ?????? ?????????????????? ?? ?????????? ??????.
?? ?????????????? ??????, ?????? ?? ??????, ?????????? ?????? ?? ?? ?? ?? ??
????????? ?? ?????????? ?????? ?? ?? ?????????????? ? ?????????? ??????. ?? ??????????
????????? ?????????????? ?? ?????????????????????? ?????????????? ??????? ??????????. ?
????????????????? ?????? ?? ?????????? ?? ?? 1.500 ??. ?? ?????????? ?? ?????????????
?? ?? ?????????????? ?? ?????? ???. ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????
????? ? ??????????????, ?????????????????? ?????? (12 x 3,5 ?.) ?? ?????????????? ?? ?
????? ?? ?????, ?????????? ?????? ??????????. ?? ?????????? ?????? ?????? ??????
????????? ?????? ?????? ?? ?? ?? - ?????????? ?????????? ?? ?????????????????,
????????????????????? ??????????????. ??? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??
????????? ?????????????? ?? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ??????????
????????????????? ?????????? - ?? ?????????????? ?????????????? ?? ?? ?? ?? ??
????????????????????? ?????????????? ?? Schwabach. ?????????????? ?? ?????????? ??

????????? ??? ?????????? ????? ???! ??????? ??????? ????? ??????? ??? ??
????????????????? ??????? ????. ????? ??????? ?? ??????? ?? ?????????? ??? ???????!

??????? ???????: 25431033 - 91126 Schwabach

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

Kurz und kompakt: einige, ausgewählte Highlights:

- Baujahr: 1933, umfassende Kernsanierung 2015–2017
- Wohnfläche: ca. 273 m², dazu mehr als 100 m² Nutzfläche
- Grundstück: 1.544 m²
- zum Teil Original-Parkett aus 1933, Marmorbäder, maßgeschneiderte Küche
- Smart-Home (LCN-Bus)
- Photovoltaik aus 2022 inklusive Speicher
- Vollwärmeschutz
- Alarmanlage (Fensterkontakte, Bewegungsmelder)
- Videoüberwachung - Innen und Außen
- Sauna & Infrarotkabine sowie Whirlpoolwanne im Masterbad
- Große Garage (ca. 75 m²) inkl. Fahrzeuglift für bis zu sieben Fahrzeuge
- In Garage integriert: ca. 45 m² Werkstatt und Stauraum für Gartengeräte
- über 200 m² an Balkonen und Terrassen
- Eigener Gartenbrunnen
- Beheizter Pool (12 x 3,5 m) mit Abdeckung und Wärmepumpe

??????? ?????????: 25431033 - 91126 Schwabach

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

Die Stadtvilla liegt in einer besonders angenehmen, ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Schwabach, die durch kurze Wege und eine hervorragende Infrastruktur überzeugt.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in komfortabler Fußdistanz. Für Familien besonders attraktiv: Ein Kindergarten ist in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht kurze, entspannte Wege im Alltag. Die nächstgelegene Grundschule liegt rund 15 Minuten entfernt und bietet damit eine ideale Nähe für Schulkinder, ohne dabei auf die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds verzichten zu müssen.

Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist bestens gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, kleine Geschäfte sowie die charmante Schwabacher Altstadt mit ihren Cafés und Dienstleistungsangeboten sind in lediglich 8 Minuten zu Fuß bequem erreichbar. Dadurch lassen sich viele Besorgungen und Wege ohne Auto erledigen, was den Alltag erheblich erleichtert und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität schafft.

Insgesamt verbindet die Lage idyllische Wohnruhe mit einer hervorragenden fußläufigen Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen – ein idealer Standort für alle, die Wert auf Komfort, kurze Wege und ein harmonisches Wohnumfeld legen

??????? ?????????: 25431033 - 91126 Schwabach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 81.96 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ?????: 25431033 - 91126 Schwabach

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

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

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

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

www.von-poll.com