

Schwabach / Wolkersdorf

# Ihr neues Familiennest – ruhig gelegen und voller Möglichkeiten in Schwabach - Wolkersdorf!

?????? ??????: 25431030

360° -Rundgang



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

???? ??????: 429.000 EUR • ??????????: ca. 129 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ?: 357 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

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

????????? ??????????	25431030
???????????	ca. 129 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	4
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1988
????? ??????????????	1 x ??????, 15000 EUR (???????)

????? ????????	429.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2023
???????????	???????
???????????	???????????, WC ???????????, ??????, ???????????????, ????????

????????? ??????????: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

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

???????????	???????????
???????????	????
???????????	05.12.2032
???????????????	
?????? ???	
???????????????	????

?????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	181.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	
???????????	F
???????????	
???????????	
???????????	
???????????????	1988
???????????	
???????????	
???????????	

???????? ?????: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

?? ??????



???????? ?????: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

?? ??????



???????? ?????: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

?? ??????



???????? ?????: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

?? ??????



???????? ?????: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

?? ??????



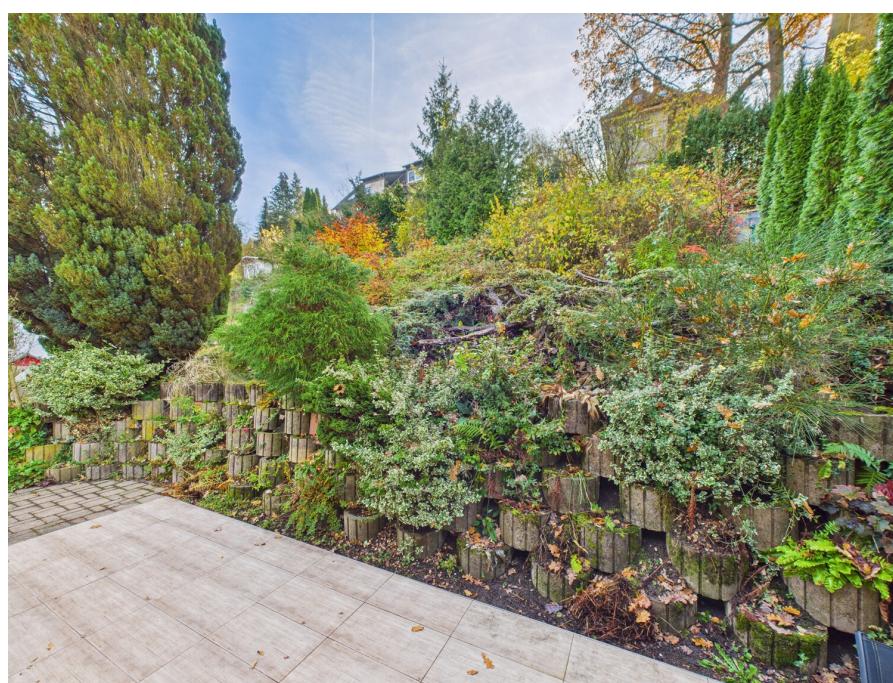
???????? ?????: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

?? ??????



???????? ?????: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

?? ??????



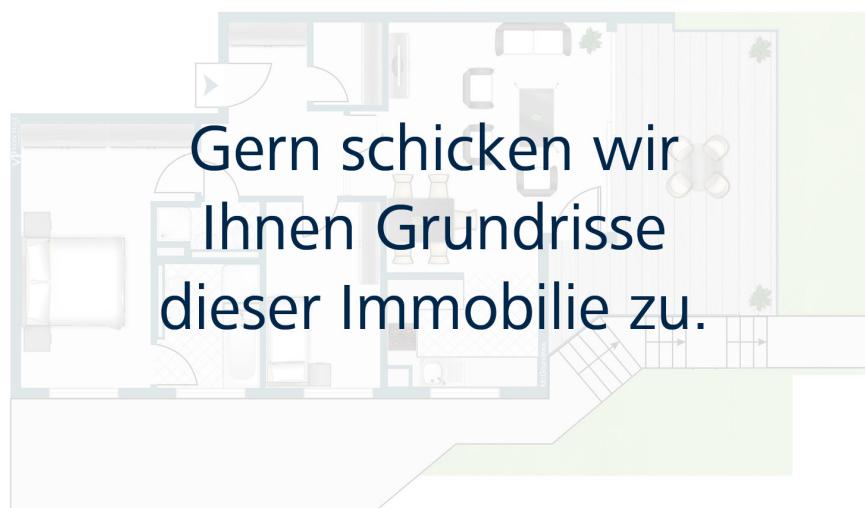
???????? ?????: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

?? ??????



???????? ?????: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

?? ???????



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)

????????? ??????????: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

?? ????????



**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**





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

???????? ?????: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

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

In ruhiger Lage am Waldrand befindet sich diese Doppelhaushälfte auf einem Hanggrundstück mit 357 m<sup>2</sup>. Besonders hervorzuheben ist der Ausblick nach Norden, von wo aus Sie direkt auf die umliegenden Wälder blicken und in wenigen Schritten mitten in der Natur sind.

Die Wohnfläche umfasst ca. 129 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 Zimmer. Durch die flexible Grundrissgestaltung besteht außerdem die Möglichkeit, zwei zusätzliche Räume abzutrennen.

Der Hauseingang befindet sich ebenerdig im Untergeschoss. Auf dieser Ebene stehen Ihnen ein Wohnraum sowie ein Tageslichtbad mit Dusche zur Verfügung, was den Bereich ideal für ältere Kinder oder Gäste macht. Zusätzlich befinden sich hier der Heizraum mit einer Ölzentralheizung samt Brenner aus dem Jahr 2020 sowie ein Abstellraum. Der 5.000-Liter-Öltank liegt außerhalb des Hauses im Garten, sodass im Keller ausreichend Platz bleibt.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohnbereich, der durch die Essdiele von der Küche getrennt ist. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Die große Süd-West-Terrasse mit Blick auf den gepflegten Hanggarten wurde kürzlich mit neuen Fliesen ausgestattet. Ein absolutes Highlight bietet die 2023 erneuerte Küche, welche sehr modern und mit neuesten Geräten ausgestattet wurde.

Im oberen Geschoss liegen das Schlafzimmer sowie ein großes Studio, das sich mit geringem Aufwand in zwei Kinderzimmer unterteilen lässt. Ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken rundet diese Etage ab.

Die Fassade wurde 2020 gestrichen, und auch der Eingangsbereich wurde modernisiert. Weitere Pluspunkte sind eine eingebaute Wasserfilteranlage sowie ein zweiter Kaminzug, der den Anschluss eines Holzofens ermöglicht. Eine Einzelgarage mit kleinem Anbau für Gartengeräte gehört ebenfalls zum Haus und wird für zuzüglich 15.000 Euro mitverkauft.

Diese Doppelhaushälfte vereint zeitgemäßes Wohnen, praktische Raumaufteilung und ein ansprechendes Umfeld. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir stehen Ihnen gerne für nähere Informationen und zur Terminvereinbarung zur Verfügung.

???????? ?????: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

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

Doppelhaushälfte

Baujahr: 1986

Wohnfläche: ca. 129 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 357 m<sup>2</sup>

Massivbauweise

Garage

Gemütlicher Garten in Hanglage

Nagelneue und topmoderne Einbauküche

Ruhige Lage mit sehr guter Anbindung

???????? ?????: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

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

Wolkersdorf ist ein attraktiver Ortsteil der Stadt Schwabach in Mittelfranken und liegt nördlich des Schwabacher Zentrums, in Richtung Nürnberg. Der Stadtteil verbindet eine ruhige, grüne Wohnlage mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Durch seine gewachsene Struktur mit gepflegten Wohnhäusern, viel Natur und einer freundlichen Nachbarschaft bietet Wolkersdorf eine hohe Lebensqualität und ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld.

Die Lage zeichnet sich durch eine naturnahe Umgebung und kurze Wege aus. Das Schwabacher Stadtzentrum ist in nur wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Nürnberger Südstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die ruhigen Seitenstraßen, Felder und Grünflächen rund um den Ort schaffen ein harmonisches Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend. Über die nahegelegene Autobahn A6 sowie die Bundesstraßen B2 und B466 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg, Roth, Ansbach und Heilbronn. Damit ist Wolkersdorf ein idealer Standort für Berufspendler.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Die Buslinie 83 des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) verbindet Wolkersdorf regelmäßig mit Dietersdorf und dem Schwabacher Stadtgebiet. Von dort aus besteht über den Bahnhof Schwabach direkter Anschluss an die S-Bahn-Linie S2, die in kurzer Zeit nach Nürnberg oder Roth führt.

Insgesamt bietet Wolkersdorf eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zu urbaner Infrastruktur. Der Ortsteil ist ideal für alle, die das ländliche Ambiente schätzen, aber dennoch schnell in der Stadt sein möchten – ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Anbindung an die Metropolregion Nürnberg.

???????? ?????: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.12.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 181.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 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

???????? ?????: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

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

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

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