

Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

# Eleganz trifft Nachhaltigkeit (A+) - Moderne Ausstattung & Design für anspruchsvolle Wohnansprüche!

????????? ??????????: 25431031

360°-Rundgang



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

???? ??????: 949.000 EUR • ??????????: ca. 159 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 796 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????????????

???????? ?????????: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

?? ??? ??????

???????? ?????????	25431031
???????????	ca. 159 m²
????? ??????	????????? ?????
????????	5
?????????? ???	4
??????????	
??????????	2
???? ????????????	2022
????? ????????????	2 x ??????????? ????? ????????????, 2 x ???????

????? ???????	949.000 EUR
?????	???????????
	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????????????????
?????????????	??????????
?????????????????????	ca. 70 m²
?????	
???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????????

???????? ?????????: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	???_????????????	??????? ???????	13.00 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ???????? ???	13.03.2034	?????????? ?????????????? ??????????	A+
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	2022

??????? ?????????: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

?? ????????





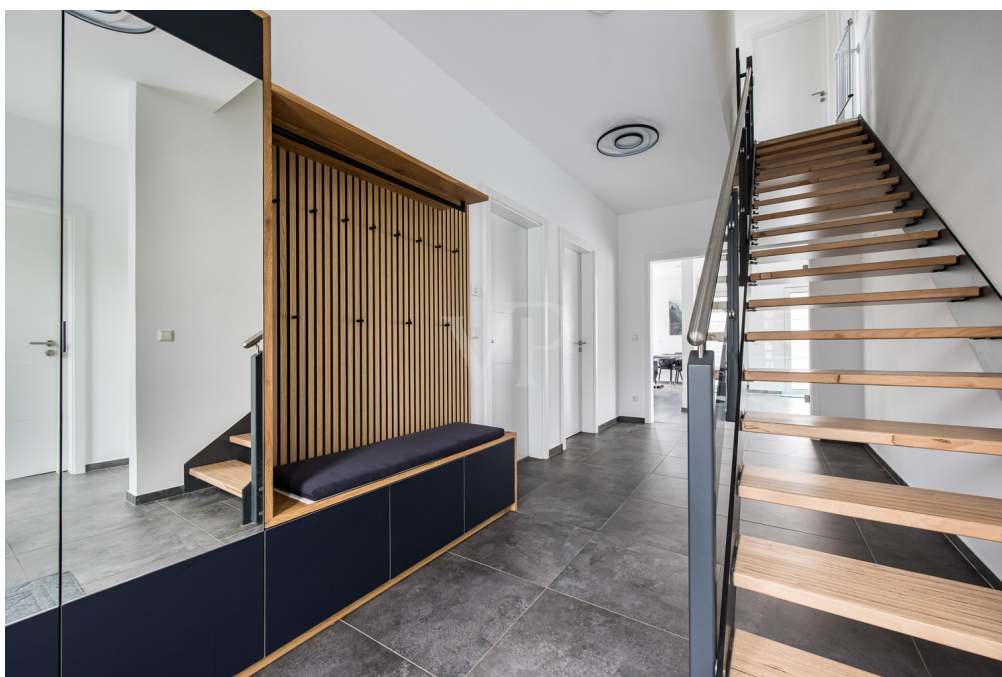
??????? ???????: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

?? ????????



???????? ??????????: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

?? ?????????



??????? ???????? : 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

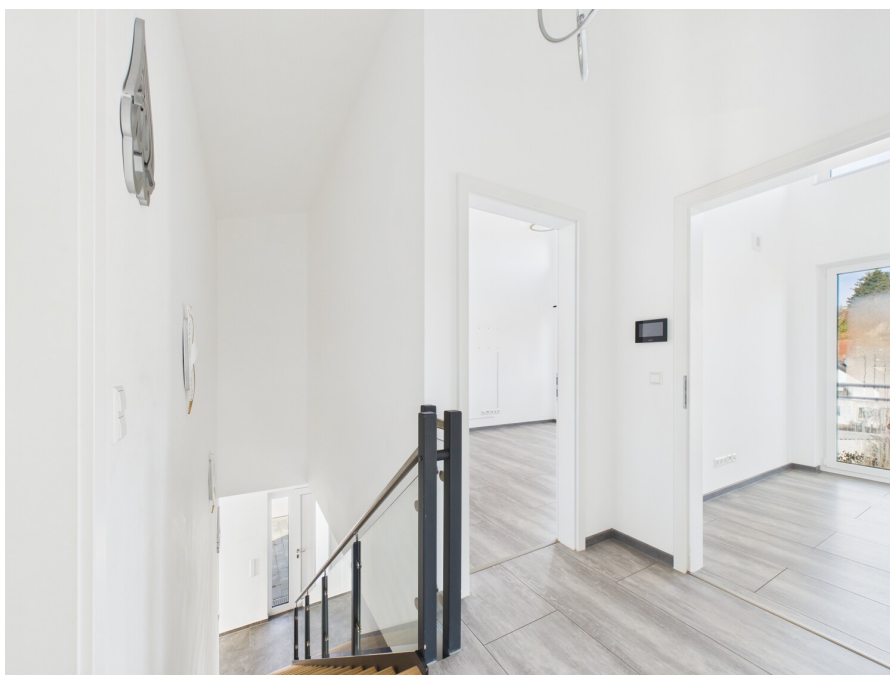
?? ????????





??????? ???????: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

?? ????????



??????? ???????: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

?? ????????



??????? ???????: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

?? ????????



??????? ?????????: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

?? ????????





??????? ?????????: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

?? ????????



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/schwabach-roth](http://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](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

??????? ???????: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

?? ????????



## 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







### 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)

??????? ?????????: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

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

Diese beeindruckende Immobilie, die im Jahr 2022 erbaut wurde, bietet auf großzügigen 159 Quadratmetern Wohnfläche und einem ca. 796 Quadratmeter großen Grundstück einen idealen Rückzugsort für anspruchsvolle Familien. Mit insgesamt fünf Räumen, darunter drei Schlafzimmer, ein Büroraum sowie zwei exquisit gestalteten Badezimmern, gewährleistet dieses Haus sowohl großzügigen Platz als auch ausreichend Privatsphäre für alle Bewohner.

Die Badezimmer dieses Hauses sind wahre Oasen der Entspannung. Das Badezimmer En-Suite ist ausgestattet mit einer großzügigen 244-Liter-Badewanne, einer Regendusche mit einer beeindruckenden Durchflussmenge von 17 Litern pro Minute und einer bodenebenen Dusche. Auch die Gästetoilette und das weitere Badezimmer bieten erstklassige Einrichtungen, einschließlich einer Badewanne mit Whirlpool-Funktion, die für ein luxuriöses Wohlfühlerlebnis sorgt.

Die Fenster sind dreifach verglast und mit Edelstahlrahmen versehen. Rollläden mit elektrischem Antrieb bieten zusätzlichen Komfort. Die Innenfensterbänke aus edlem Marmor und das elegante Balkongeländer aus Glas unterstreichen den luxuriösen Charakter des Hauses.

Die Ausstattung der Immobilie lässt keine Wünsche offen. Ein besonderes Highlight ist die Doppelgarage, die zusätzlich über einen separaten Raum zur Nutzung als Lagerfläche verfügt – ein praktischer Vorteil aufgrund des nicht vorhandenen Kellers.

Im Außenbereich erwartet Sie eine große einladende Terrasse sowie ein oberirdischer, beheizbarer Swimmingpool, der auf verschiedene Weise genutzt werden kann. Auf der einen Seite befindet sich ein Whirlpool, auf der anderen Seite eine Gegenstromanlage für Sport und Entspannung.

Die Heizungsanlage des Hauses basiert überwiegend auf erneuerbaren Energien, Umweltenergie und Solarenergie und trägt so zu einer nachhaltigen Nutzung bei. Zusätzlich schaffen die Ganzglastüren im gesamten Haus ein offenes, modernes Ambiente, das die Räume in warmes, natürliches Licht taucht. Das Objekt ist in Energieeffizienzklasse A+ eingestuft.

Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre exklusive Ausstattung, die großzügige Raumaufteilung und das zeitgemäße Design. Sie stellt ein wahres Juwel für Familien dar,

die höchsten Komfort und anspruchsvollen Stil suchen.

Sollten Sie einen Besichtigungstermin wünschen, melden Sie sich gerne!



??????? ???????: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

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

Ausstattung:

Baujahr: 2022 lt. Energieausweis

ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 796 m<sup>2</sup> 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

??????? ???????: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

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

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.

??????? ?????????: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 13.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



??????? ???????: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

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

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

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

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

---

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