

Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

Η κομψότητα συναντά τη βιωσιμότητα (A+) - Μοντέρνα επίπλωση και σχεδιασμός για απαιτητικές ανάγκες διαβίωσης!

Αριθμός ακινήτου: 25431031



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 949.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 159 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 796 m²

Αριθμός ακινήτου: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25431031	Τιμή αγοράς	949.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 159 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Δίρριχτη στέγη	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5	Μέθοδος κατασκευής	Προκατασκευασμένα στοιχεία
Κατάσταση του ακινήτου	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 70 m ²
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Τζάκι, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	2022		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	ΣΗΘ_Ανανεώσιμη	Τελική ζήτηση ενέργειας	13.00 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	13.03.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2022

Αριθμός ακινήτου: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

Το ακίνητο



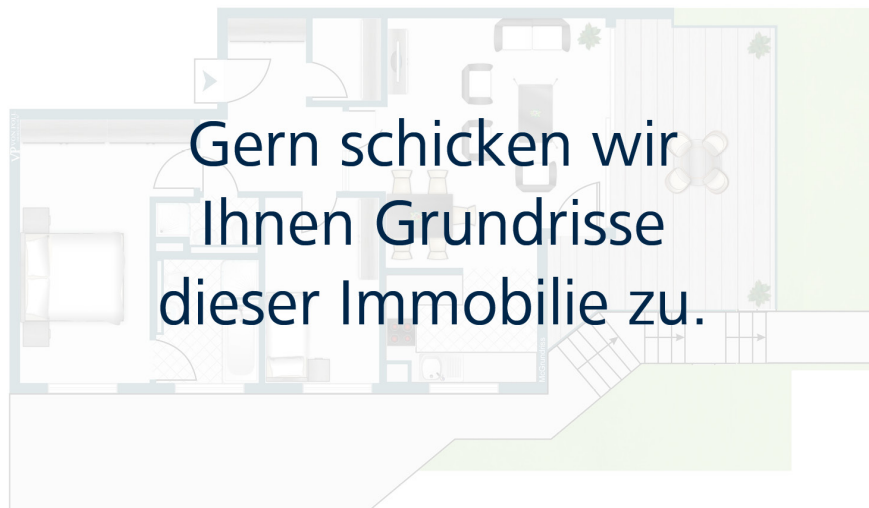
Αριθμός ακινήτου: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

Το ακίνητο



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 | www.von-poll.com/schwabach-roth

Αριθμός ακινήτου: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

Το ακίνητο



Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Αριθμός ακινήτου: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το εντυπωσιακό ακίνητο, κατασκευασμένο το 2022, προσφέρει ένα ιδανικό καταφύγιο για απαιτητικές οικογένειες, διαθέτοντας μια γενναιόδωρη έκταση 159 τετραγωνικών μέτρων σε οικόπεδο περίπου 796 τετραγωνικών μέτρων. Με συνολικά πέντε δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων τριών υπνοδωματίων, ενός γραφείου και δύο εξαιρετικά σχεδιασμένων μπάνιων, αυτό το σπίτι εξασφαλίζει άφθονο χώρο και επαρκή ιδιωτικότητα για όλους τους κατοίκους. Τα μπάνια είναι αληθινά καταφύγια χαλάρωσης. Το ιδιωτικό μπάνιο διαθέτει μια ευρύχωρη μπανιέρα 244 λίτρων, ντους ψιλής βροχής με εντυπωσιακή ροή 17 λίτρων ανά λεπτό και μια καμπίνα ντους. Η τουαλέτα επισκεπτών και το δεύτερο μπάνιο προσφέρουν επίσης κορυφαίες παροχές, όπως μπανιέρα υδρομασάζ για μια πολυτελή εμπειρία περιποίησης. Τα τριπλά τζάμια με κουφώματα από ανοξείδωτο ατσάλι και τα ηλεκτρικά ρολά προσφέρουν πρόσθετη άνεση. Τα κομψά μαρμάρινα εσωτερικά περβάζια παραθύρων και ένα εκλεπτυσμένο γυάλινο κιγκλίδωμα μπαλκονιού ενισχύουν περαιτέρω τον πολυτελή χαρακτήρα του σπιτιού. Τα χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν αφήνουν τίποτα ανεκπλήρωτο. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι το διπλό γκαράζ, το οποίο διαθέτει επίσης ξεχωριστή αποθήκη - ένα πρακτικό πλεονέκτημα δεδομένης της έλλειψης υπογείου. Εξωτερικά, θα βρείτε μια μεγάλη, φιλόξενη βεράντα και μια υπέργεια, θερμαινόμενη πισίνα που προσφέρει μια ποικιλία χρήσεων. Η μία πλευρά διαθέτει υδρομασάζ, ενώ η άλλη διαθέτει σύστημα αντίθετης ροής για άσκηση και χαλάρωση. Το σύστημα θέρμανσης του σπιτιού βασίζεται κυρίως σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, συμπεριλαμβανομένης της γεωθερμίας και της ηλιακής ενέργειας, συμβάλλοντας έτσι στη βιώσιμη χρήση ενέργειας. Επιπλέον, οι γυάλινες πόρτες από το δάπεδο μέχρι την οροφή σε όλο το σπίτι δημιουργούν μια ανοιχτή, μοντέρνα ατμόσφαιρα, λούζοντας τα δωμάτια με ζεστό, φυσικό φως. Το ακίνητο διαθέτει ενεργειακή βαθμολογία A+. Συνολικά, αυτό το ακίνητο εντυπωσιάζει με τα αποκλειστικά χαρακτηριστικά του, τη γενναιόδωρη

διαρρύθμιση και τον σύγχρονο σχεδιασμό του. Αποτελεί ένα πραγματικό στολίδι για οικογένειες που αναζητούν το υψηλότερο επίπεδο άνεσης και εκλεπτυσμένου στυλ. Επικοινωνήστε μαζί μας για να κανονίσετε μια επίσκεψη!

Αριθμός ακινήτου: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Ausstattung:

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

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- Fließen

OG - Fließen, Ceralan

Αριθμός ακινήτου: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

Άλλες πληροφορίες

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 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.

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.

Αριθμός ακινήτου: 25431031 - 91126 Schwabach - Dietersdorf, Mittelfranken

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com