

Schwanstetten / Leerstetten

? ??? ??? ?????????????? ?????? – ?? ??????
????????????? ??? ?????? ??????????????!

????????? ??????????: 25431034

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??????: 344.000 EUR • ??????????: ca. 115,58 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 159 m²

??????? ???????: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

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

???????? ??????????: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

?? ??? ??????

???????? ??????????	25431034
????????????	ca. 115,58 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	5
???????????? ??	4
????????	
????????	1
???? ?????????????	1969
????? ?????????????	1 x ??????

????? ??????	344.000 EUR
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2015
???????? ????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 45 m ²
??????	????????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

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

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	27.11.2035	????????????	
??????????????????		???????? ????????	203.90 kWh/m²a
???????? ???		????????????	
???? ?????????????	????	????????????	G
		???????????????	
		???????????????	
		????????????	
		??????????????????	1968
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

?? ???????



???????? ??: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

?? ???????



???????? ?????: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

?? ???????



???????? ??: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

?? ???????



???????? ??: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

?? ???????



???????? ?????: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

?? ???????



???????? ??: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

?? ???????



??????? ???????: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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

??????? ???????: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

?? ????????



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



???????? ??????????: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

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

???? ? ??????????? ??????????????, ????????? ?? 1969, ??????????????? ?? ??? ?????????
???????????? ?? ??? ?? ??? ?????? ????????????? ?? ?? ?????????????? ?????????????????
???????????? - ????????? ?? ?????????????? ? ??? ?????? ?????? ?? ?????? ?????? ???
???? ????? ?? ??? ??????????? ?????????????? ?? ????????? 115 ?.? . ?????? ????????????? ??
?????????? ????????? 159 ?.?., ? ?????????? ????????????? ?? ?????????????????????? ??????
??? ??? ?????? ?????? ??? ??? ??? ?????????????? . ? ?????? ?????????????? ???
???????????????? ?????? ? ??????????? ?????? ?????????????????? ??? ?????????? . ??? ???, ??????
?????? ??????????? ?????? ??????????? ??????????, ? ?????? ??? ????????????? ?? ?????????????
???????????????? ??? ??? ??????. ? ?????????????????? ?????? ?????? ??????? ?????????????????
??? ????????????? ????? ??? ??????????, ?????????? ? ?????????????? . ?????????????????????? ???
????????????????????? ?????????, ? ?????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????????????? ??? ??? ?????
????????????????? ??? ?????????????????? . ? ?????? ?????????? ?????????????????? ?????? ?????????????????? ??
?????? ?????????????? ??? ?????????? ?? ?????????????????????? ??????????? ?? ?????????
?????????????????, ?????????? ?????????????????? ? ?????????? . ?? ?????????? ??????????, ??
????????????????????? ?????????????????????? ??? ?? ?????? ??? ?????????? ?????????????????? ??? ??????????
????????????????? . ?? ?????????? ??????? ?????????????????? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????? ??? -
??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ??????
????????????????? . ??? ?????????????????????? ?????????? ?????? ?? ?????????????? ?????????? ?????? ??????????????
?????? . ??? ???? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?? ?????????????? ??????????????????, ??????
?????????? ?? ?????????? ??????????????????, ???????????, ?????????? ?????????????????? ? ?????????? - ???
????????????????? ?????????????????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??? ?????????????? ?????????????? . ?
????????????? ??? ? ?????????? ??????? ?? ?????????? ?? ?????????????????? ?? ?????? ??? ??????
?????????????, ?????????????????? ??????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? . ?? ?????????? ??????????????????
????????????? ?????????????????? ?????? ??? ??????????????????, ??????????????, ?????? ? ?????????????????? . ??
????????????? ?????????????????????????? ?? 2009/2011 ??? ?????? ?? ?????? ?????????? . ? ??????
????????????????????????? ?? 2015. ?? ?????????? ?????????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????????
?????????, ?????????? 150 ?????? ??? ?? ??????, ?????????????????? ?????????? ?????? ?????????????????? ???
????????????? ?????????????????????? ?????? . ??? ?????????? ?????????????????????? ?????????????????? ? ??? ??
????????????????? ??? ??????????????, ?? ?????????????????? ?? ?????????????????????????? ?????? ??? .

??????? ???????: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

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

Reihenmittelhaus

Baujahr: 1969

Wohnfläche: ca. 115 m²

Grundstücksgröße: ca. 159 m²

Massivbauweise

Garage im Garagenhof (ca. 150 m entfernt)

Überdachter Freisitz

Gemütlicher Garten

Einbauküche

Vollunterkellert

Fenster 2-fach verglast

Ruhige Lage mit sehr guter Anbindung

??????? ???????: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

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

Die Immobilie befindet sich in Schwanstetten-Leerstetten und überzeugt durch ihre ruhige und familienfreundliche Lage im Grünen – und das bei gleichzeitig schneller Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Der angrenzende Wald „Hirschsulze“ ist in nicht einmal 100 Metern zu erreichen und lädt zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden in der Natur ein.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: In Leerstetten gibt es mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen, wie Realschule und Gymnasium, befinden sich im benachbarten Schwabach und Roth oder in Wendelstein, die mit dem Bus oder dem Auto schnell erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen stehen ebenfalls im Ort zur Verfügung.

Über die nahe B2 erreichen Sie Nürnberg in ca. 20–25 Minuten, Schwabach in etwa 10 Minuten und Roth in rund 15 Minuten. Auch die Anbindung an die Autobahnen A6 und A9 ist hervorragend. Zusätzlich sorgen Buslinien für eine direkte Verbindung nach Schwabach und Nürnberg mit Anschluss an S-Bahn und Fernverkehr.

Ein ganz besonderes Highlight ist der kostenlose Bürgerbus, der in der Gemeinde zur Verfügung steht!

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus idyllischem Wohnen im Grünen und der Nähe zur Stadt – ideal für Familien, Pendler und alle, die hohe Lebensqualität schätzen.

??????? ?????????: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 203.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

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.

???????? ?????: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

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

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

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