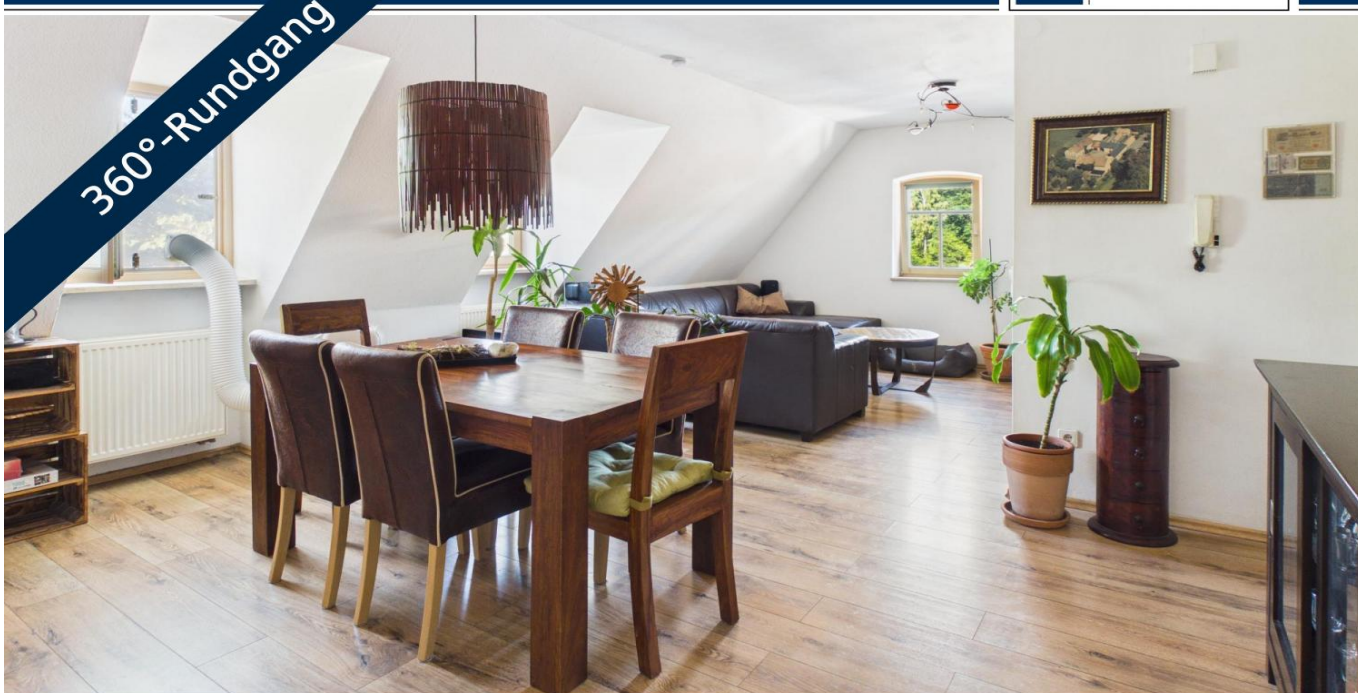


Großhabersdorf / Unterschlausersbach

## „Historischer Charme trifft Wohnkomfort – 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit über 300m<sup>2</sup> großem Garten!

Αριθμός ακινήτου: 26431025

360°-Rundgang



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 249.990 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 101 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

**Αριθμός ακινήτου: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlaubersbach**

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

Αριθμός ακινήτου: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlaubersbach

?? ??? ?????

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| ???????? ????????? | 26431025               |
| ???????????        | ca. 101 m <sup>2</sup> |
| ????????           | 4                      |
| ?????????? ??      | 3                      |
| ??????????         |                        |
| ??????????         | 1                      |
| ????? ???????????? | 1850                   |
| ????? ???????????? | 2 x ?????????? ??      |
|                    | ????????????           |

|                         |                                                                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????           | 249.990 EUR                                                                        |
| ???????????             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????    | 2012                                                                               |
| ????????? ????????????? | ???????                                                                            |
| ?????????????????????   | ca. 85 m <sup>2</sup>                                                              |
| ??????                  |                                                                                    |
| ???????                 | ?????, ????????????????                                                            |
|                         | ????????                                                                           |

Αριθμός ακινήτου: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlaubersbach

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

|                                                   |                                |                                                                              |                             |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ?????????? ???????????                            | ?????? ???????<br>??????????   | ????????????????<br>??????????                                               | BEDARF                      |
| ????? ???????????                                 | ????????????????               | ???????? ???????<br>??????????                                               | 201.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>????????????????? ???????<br>??? | 25.08.2018                     | ?????????? ??????????????<br>??????????                                      | G                           |
| ????? ???????????                                 | ???????? ???????<br>?????????? | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>???????????????? | 1850                        |

Αριθμός ακινήτου: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlaubersbach

?? ???????



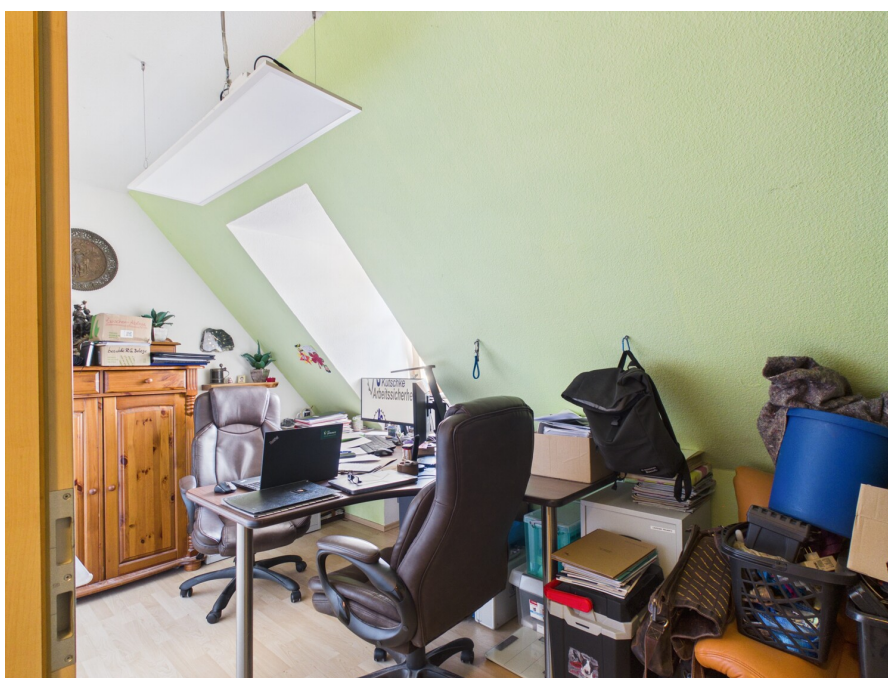
Αριθμός ακινήτου: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlausersbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlausersbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlausersbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlaubersbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlausersbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlaubach

?? ???????



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)

Αριθμός ακινήτου: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlausersbach

?? ????????



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

Finanzierung berechnen

**Αριθμός ακινήτου: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlausersbach**

**??? ????? ????????**

Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in einem liebevoll erhaltenen ehemaligen Bauernhaus aus dem Jahr 1850 und vereint historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf rund 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein besonderes Zuhause mit großzügigem Raumangebot, angenehmer Wohnatmosphäre und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine helle, freundliche Atmosphäre. Große Dachflächenfenster sorgen für einen hohen Tageslichteinfall und verleihen den Räumen ihren unverwechselbaren Charme. Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Arbeiten und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Neben dem Schlafzimmer stehen weitere Zimmer zur individuellen Nutzung als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Das Tageslichtbad mit Badewanne wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Gartenanteil von ca. 300 m<sup>2</sup> mit Gartenhaus und gepflasterter Terrasse. Ob entspannte Stunden im Grünen, Grillabende mit Freunden oder ausreichend Platz zum Spielen für Kinder – dieser private Außenbereich bietet vielfältige Möglichkeiten und stellt einen echten Mehrwert dar.

Die Wärmeversorgung erfolgt komfortabel über ein Nahwärmenetz mit kalkulierbaren Heizkosten. Ein vorhandener Starkstromanschluss bietet zudem ideale Voraussetzungen für die Installation einer Wallbox zum Laden eines Elektrofahrzeugs. Die Holzfenster wurden bereits erneuert, die Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes vor wenigen Jahren frisch gestrichen. Ein Carport-Stellplatz kann zusätzlich erworben werden.

Diese Immobilie eignet sich ideal für alle, die den Charme historischer Architektur schätzen und gleichzeitig Wert auf großzügiges Wohnen, einen eigenen Garten sowie weiteres Entwicklungspotenzial legen.

**Αριθμός ακινήτου: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlaubach**

**????????????? ??? ????????**

Dachgeschosswohnung mit ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Historisches Bauernhaus aus dem Jahr 1850  
Großzügiger Wohn- und Essbereich  
Separate Küche  
Tageslichtbad mit Badewanne  
Drei flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer  
Kaminzug vorhanden – Vorbereitung für Kaminofen  
Ausbaureserve im Dachspitz (vorbehaltlich Genehmigung)  
Über 300 m<sup>2</sup> großer Gartenanteil mit Gartenhaus und Terrasse  
Nahwärmeversorgung  
Starkstromanschluss für Wallbox vorhanden  
Doppel - Carport-Stellplatz  
Gepflegtes denkmalgeschütztes Gebäude  
Schulbus direkt vor dem Haus  
Nahwärmeanschluss direkt an der Biogas!

**Αριθμός ακινήτου: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlausersbach**

**??? ??? ??? ?????????**

Die Immobilie befindet sich in Unterschlausersbach, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Großhabersdorf im Landkreis Fürth. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Metropolregion Nürnberg und bietet damit eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen. Der Ort ist geprägt von einer gewachsenen Dorfgemeinschaft, weitläufigen Wiesen und Wäldern sowie zahlreichen Rad- und Wanderwegen im Rangau.

Die Infrastruktur des täglichen Bedarfs befindet sich überwiegend im nur wenige Minuten entfernten Großhabersdorf. Dort stehen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, eine Grundschule sowie weitere öffentliche Einrichtungen zur Verfügung. Weiterführende Schulen, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in Zirndorf, Heilsbronn, Fürth und Nürnberg.

Verkehrstechnisch ist Unterschlausersbach sehr gut angebunden. Über die Staatsstraße St 2245 sind Großhabersdorf, Dietenhofen und die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Die Städte Zirndorf, Fürth und Nürnberg sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Mehrere Bushaltestellen im Ort sorgen für eine Anbindung an das Verkehrsnetz des VGN. Von dort bestehen Verbindungen unter anderem in Richtung Großhabersdorf und zum Bahnhof Roßtal mit Anschluss an den Regional- und S-Bahn-Verkehr. Ergänzend steht außerhalb der Hauptverkehrszeiten ein Anrufsammeltaxi zur Verfügung.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage im Grünen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Metropolregion Nürnberg macht Unterschlausersbach zu einem attraktiven Wohnstandort mit dauerhaft hoher Nachfrage.

**Αριθμός ακινήτου: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlaubach**

**????? ???????????**

**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.

Αριθμός ακινήτου: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlaubersbach

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

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

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)