

Schwaig

Tér fiataloknak és időseknek – családias otthon a schwaig-i zenésznegyedben

VP azonosító: 25021031



VÉTELÁR: 650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 146 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 642 m²

VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

Áttekintés

VP azonosító	25021031
Hasznos lakótér	ca. 146 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1963
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	650.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	219.70 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.03.2029	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

Az ingatlan



VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

Az ingatlan



VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

Az ingatlan



VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

Az ingatlan



VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

Az ingatlan



VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

Az ingatlan



VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

Az ingatlan



VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

Az ingatlan



VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

Az ingatlan



VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

Az ingatlan



VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzlgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

Az ingatlan



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv, professionell
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.home.von-poll.com



VP | VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren

VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

Az elso benyomás

Eladó egy 1963-ban épült, körülbelül 146 m² lakóterületű családi ház egy 642 m²-es telken. A ház Schwaig zenésznegyedében található – egy igényes, jómódú lakóövezetben, vízvédelmi övezetben. A természettel körülvett helyszín nyugalmat és a természet közelségét kínálja: a Wiesengrund-rét, valamint a fedett és szabadtéri uszodák sportpályákkal minden össze 5 perc sétára találhatók. Ugyanakkor a környék kiváló tömegközlekedési kapcsolatokat kínál, bevásárlóközpontok, iskolák és szabadidős létesítmények – ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a központi elhelyezkedést és a magas életminoséget. A ház két szinten terül el, és összesen öt arányos szobát kínál. A földszinten található tágas nappali a nagy ablakoknak köszönhetően világos, és szükség esetén nappalivá és étkezővá alakítható – ideális egyéni lakhatási koncepcióhoz vagy nagyobb családokhoz. Három teljesen felszerelt fürdőszoba biztosítja a magas szintű kényelmet. Kényelmesen elosztva minden szinten, rugalmas használatot tesznek lehetővé – ideális családtagok, vendégek vagy a szobák külön használatára. Különlegessége, hogy a ház kétlakásos otthonként is használható: az emeleti fürdőszobából konyha nyílik. Továbbá, a külső lépcsőnek köszönhetően a ház hivatalosan kétlakásos házként van bejegyezve, így ideális többgenerációs lakóhelyként. Felújítás esetén minden lakóegységre lehet támogatást igényelni – ami dupla finanszírozási lehetőséget jelent. Különös vonzero a nagy kert, amely számos lehetőséget kínál a kikapcsolódásra, kertészkedésre vagy egyszerűen a pihenésre. A környező zöldterület csábít a pihenésre, és kiterjeszti a kültéri életteret. A ház szilárd alapot kínál, nagy potenciállal – ideális azok számára, akik saját elképzéléseik szerint szeretnék megtervezni otthonukat. Javasoljuk, hogy egyeztessen időpontot a megtekintéshez, és elso kézben fedezze fel az otthonban rejlo lehetőségeket.

VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

Minden a helyszínrol

Schwaig bei Nürnberg liegt malerisch im Pegnitztal, direkt an der östlichen Stadtgrenze von Nürnberg. Die Pegnitz durchzieht das grüne, ruhige Ortsbild und lädt zum Spazieren, Radfahren und Verweilen ein. Trotz der naturnahen Umgebung überzeugt Schwaig mit seiner hervorragenden Anbindung an das Nürnberger Stadtzentrum – über die A3 oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege, wie der Pegnitztal-Rundweg, führen durch die reizvolle Landschaft. Gleichzeitig bietet die Gemeinde eine gut ausgebauten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und medizinischer Versorgung direkt vor Ort.

Das angebotene Haus befindet sich im exklusiven Musikerviertel – einer der gefragtesten Lagen Schwaigs. Die ruhige, gehobene Wohngegend im Wasserschutzgebiet ist geprägt von großzügigen Grundstücken und gepflegter Nachbarschaft. Schwaig vereint hier ruhiges Wohnen in gewachsener Umgebung mit den Vorteilen der Großstadtnähe. Die hohe Lebensqualität und gute Erreichbarkeit machen den Ort besonders attraktiv für Berufspendler, Familien, Senioren – und auch für Kapitalanleger, die eine wertstabile Lage mit langfristiger Perspektive suchen.

Wer naturnah wohnen und dennoch schnell in der Stadt sein möchte, ist im Musikerviertel von Schwaig genau richtig.

VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 219.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

VP azonosító: 25021031 - 90571 Schwaig

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com