

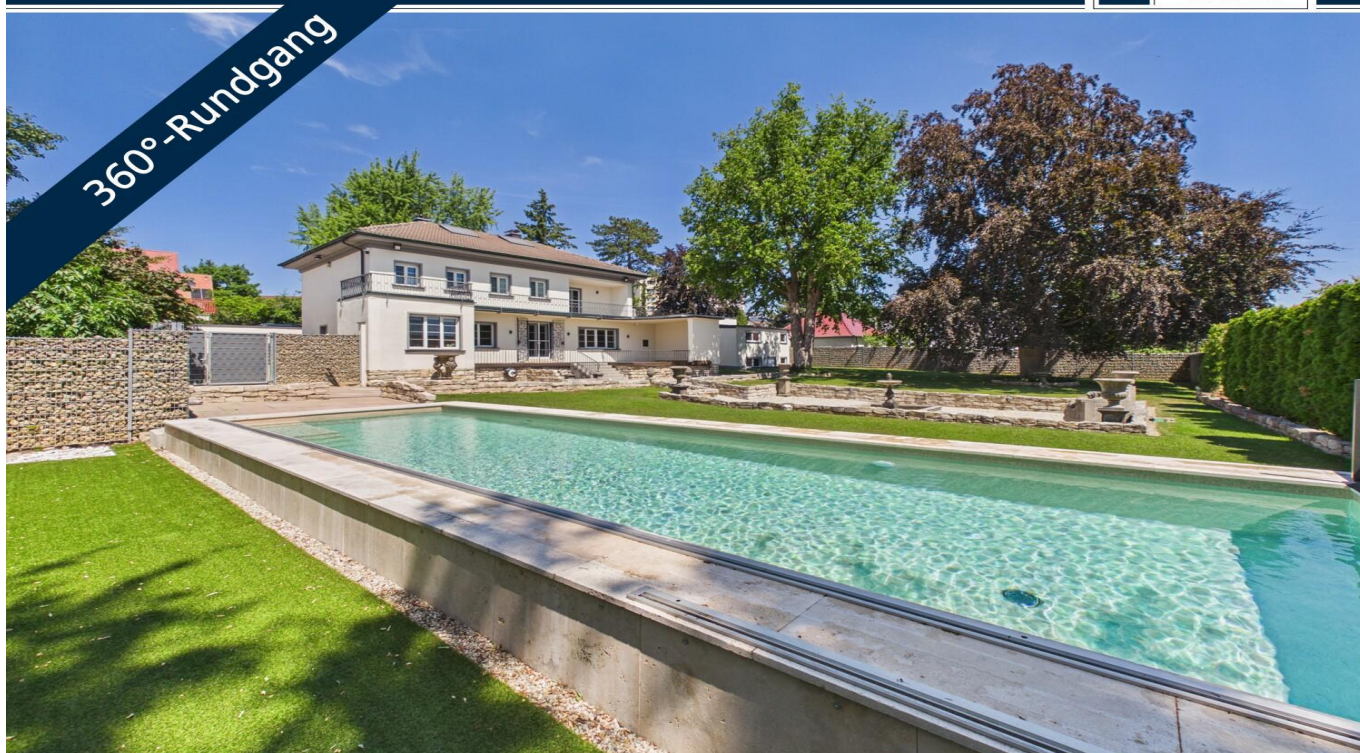
Schwabach

# Ahol a történelmi értékek találkoznak a modern luxussal – az Ön egyedi városi villája Schwabach szívében!

VP azonosító: 25431033

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

360°-Rundgang



VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 273 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 1.544 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Áttekintés

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| VP azonosító          | 25431033         |
| Hasznos lakótér       | ca. 273 m²       |
| Teto formája          | Csonka kontyteto |
| Szobák                | 6.5              |
| Hálósobák             | 4                |
| Fürdoszobák           | 2                |
| Építés éve            | 1933             |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Garázs       |

|                          |                                                                                 |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | Igény szerint                                                                   |
| Ház                      | Villa                                                                           |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizálás / felújítás | 2016                                                                            |
| Az ingatlan állapota     | Újszeru                                                                         |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                         |
| Felszereltség            | Terasz, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                      |                |                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Futési rendszer                                      | Padlófűtés     | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás                                        | Könnyű földgáz | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 81.96 kWh/m²a       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 16.10.2033     | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
|                                                      |                | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1933                |

**VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Az ingatlan



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich 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)

VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach

## Az ingatlan



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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)



**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



**VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Az első benyomás

Kiváltságos helyen, csendes, mégis közel a városközponthoz, ez a kivételes villa lélegzetelállító kilátást nyújt Schwabach háztetőire. Ez a stílusos, eredetileg 1933-ban épült ingatlan 2015 és 2017 között átfogó felújításon esett át, és ma a történelmi báját a legmodernebb kényelemmel ötvözi a legmagasabb szinten. A ház egyedi jellege azonnal felismerhető a belépéskor: az eredeti, 1930-as évekből származó parketta gondosan megőrizve kiváló minőségű alapot képez az elegáns belsőépítészetéhez. A modern jellemzők, mint például a teljesen integrált LCN buszos okosotthon-rendszer, az átfogó hőszigetelés és a nagy teljesítményű fotovoltaikus rendszer fenntartható, jövőbiztos lakókörnyezetet teremtenek. A körülbelül 273 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel a villa tágas szobákat, első osztályú kényelmi felszereléseket és számos kiemelt funkciót kínál az igényes lakók számára. Az egyedi tervezésű, beépített konyhát kizárólag ehhez a házhoz tervezték, és semmi kívánnivalót nem hagy maga után. A világos, nagyvonalú hálószoba a kényelem és a design sikeres ötvözetével lenyugó; a nagy ablakok bőséges természetes fényt és barátságos légkört biztosítanak. A fürdőszobákban a márvány elemek és a kiváló minőségű csempek elegáns hangulatot teremtenek. A luxus fürdőszoba saját szaunával és infrakabinnal privát pihenőhelyet kínál a kikapcsolódáshoz. A legfelső emeleten egy világos stúdió a hozzá tartozó fürdőszobával stílusos teret biztosít, amely sokféle felhasználási módot kínál, és harmonikusan ötvözi a nyugalmat, az inspirációt és a kényelmet. A ház teljes pincével rendelkezik, bőséges tároló- és háztartási helyiségekkel. A lenyugó garázs, szintén pincével, akár hét jármű számára is helyet kínál, valamint további helyet egy muhelynek vagy kerti felszerelésnek. A modern riasztórendszer és videómegfigyelő rendszer maximális biztonságot nyújt. A több mint 1500 m<sup>2</sup>-es ingatlan lenyugó kertje hívogat, hogy időzzön és élvezze a nyugalmat. A kültéri terület központi eleme a lenyugó, egész évben futott medence (12 x 3,5 m), amely könnyedén járható, tolófedő panelekkel rendelkezik. Egy privát kerti kút biztosítja a terület fenntartható vízellátását – ideális feltételeket teremtve a buja, jól karbantartott gyepfelületekhez. Ez az ingatlan egyedülálló módon ötvözi a történelmi hangulatot a modern kényelemmel és a legmagasabb szintű lakhatási luxussal – ami kivételes ritkaság Schwabach egyik legrangosabb helyén. Kérjük, egyeztessen velünk egy megtekintési időpontot! Csak néhány kiemelt dolgot mutattunk be itt; az ingatlant személyesen is meg kell tapasztalnia!

**VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Részletes felszereltség

**Kurz und kompakt: einige, ausgewählte Highlights:**

- Baujahr: 1933, umfassende Kernsanierung 2015–2017
- Wohnfläche: ca. 273 m<sup>2</sup>, dazu mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Grundstück: 1.544 m<sup>2</sup>
- zum Teil Original-Parkett aus 1933, Marmorbäder, maßgeschneiderte Küche
- Smart-Home (LCN-Bus)
- Photovoltaik aus 2022 inklusive Speicher
- Vollwärmeschutz
- Alarmanlage (Fensterkontakte, Bewegungsmelder)
- Videoüberwachung - Innen und Außen
- Sauna & Infrarotkabine sowie Whirlpoolwanne im Masterbad
- Große Garage (ca. 75 m<sup>2</sup>) inkl. Fahrzeuglift für bis zu sieben Fahrzeuge
- In Garage integriert: ca. 45 m<sup>2</sup> Werkstatt und Stauraum für Gartengeräte
- über 200 m<sup>2</sup> an Balkonen und Terrassen
- Eigener Gartenbrunnen
- Beheizter Pool (12 x 3,5 m) mit Abdeckung und Wärmepumpe

**VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Minden a helyszínról

Die Stadtvilla liegt in einer besonders angenehmen, ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Schwabach, die durch kurze Wege und eine hervorragende Infrastruktur überzeugt.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in komfortabler Fußdistanz. Für Familien besonders attraktiv: Ein Kindergarten ist in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht kurze, entspannte Wege im Alltag. Die nächstgelegene Grundschule liegt rund 15 Minuten entfernt und bietet damit eine ideale Nähe für Schulkinder, ohne dabei auf die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds verzichten zu müssen.

Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist bestens gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, kleine Geschäfte sowie die charmante Schwabacher Altstadt mit ihren Cafés und Dienstleistungsangeboten sind in lediglich 8 Minuten zu Fuß bequem erreichbar. Dadurch lassen sich viele Besorgungen und Wege ohne Auto erledigen, was den Alltag erheblich erleichtert und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität schafft.

Insgesamt verbindet die Lage idyllische Wohnruhe mit einer hervorragenden fußläufigen Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen – ein idealer Standort für alle, die Wert auf Komfort, kurze Wege und ein harmonisches Wohnumfeld legen

**VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 81.96 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.**

**VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Jörg Muskat**

---

**Kappadocia 9, 91126 Schwabach**

**Tel.: +49 9122 - 88 59 168**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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