Schwabach

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

VP azonosító: 25431033

VÉTELÁR: 2.250.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 273 m^2 • **SZOBÁK:** 6.5 • **FÖLDTERÜLET:** 1.544 m^2

VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- 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
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1933
Parkolási lehetoségek	7 x Garázs

Vételár	2.250.000 EUR
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	Padlófutés
Energiaforrás	Könnyu földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.10.2033

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	81.96 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1933

VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach

Az ingatlan

VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach

Az ingatlan

VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach

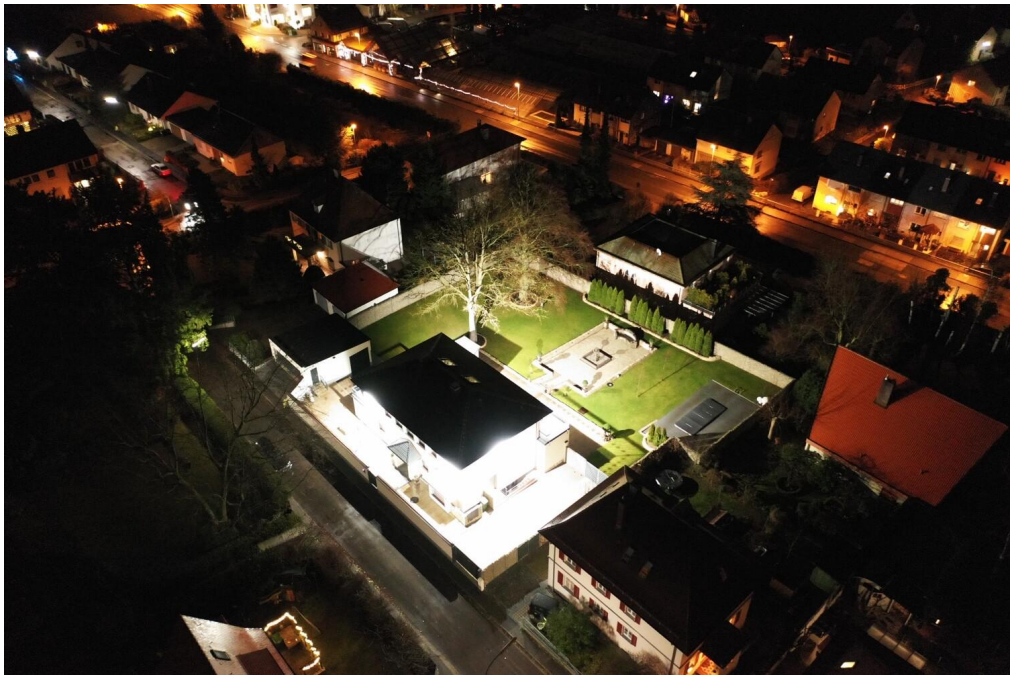
Az ingatlan

VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach

Az ingatlan

VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach

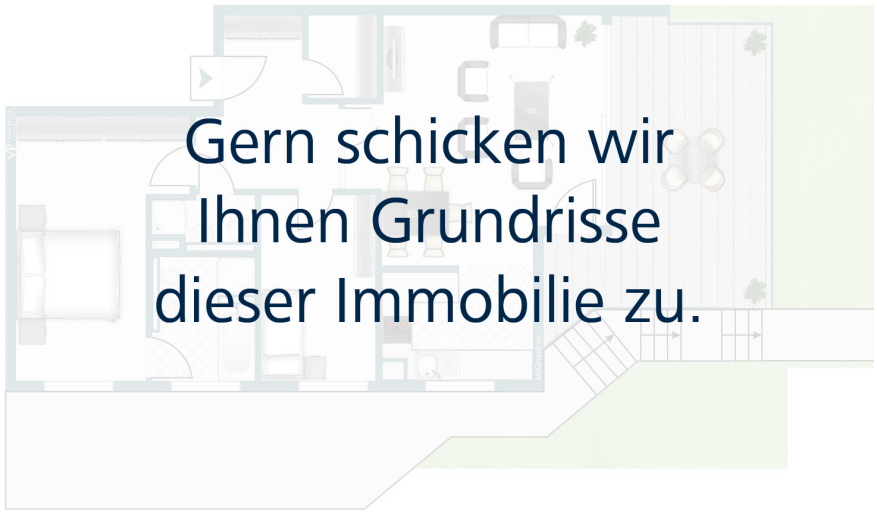
Az ingatlan



VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach

Az ingatlan

VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/schwabach-roth

VON POLL IMMOBILIEN

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

VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach

Az ingatlan

VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach

Az elso benyomás

Kiváltságos helyen, csendes, mégis közel a városközponthoz, ez a kivételes villa lélegzetelállító kilátást nyújt Schwabach háztetoire. Ez a stílusos, eredetileg 1933-ban épült ingatlan 2015 és 2017 között átfogó felújításon esett át, és ma a történelmi bájt a legmodernebb kényelemmel ötvözi a legmagasabb szinten. A ház egyedi jellege azonnal felismerheto a belépéskor: az eredeti, 1930-as évekbol származó parketta gondosan megorizve kiváló minoségu alapot képez az elegáns belsoépítészethez. A modern jellemzok, mint például a teljesen integrált LCN buszos okosotthon-rendszer, az átfogó hoszigetelés és a nagy teljesítményu fotovoltaikus rendszer fenntartható, jövobiztos lakókörnyezetet teremtenek. A körülbelül 273 m²-es lakóterülettel a villa tágas szobákat, elso osztályú kényelmi felszereléseket és számos kiemelt funkciót kínál az igényes lakók számára. Az egyedi tervezésu, 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 lenyugöz; a nagy ablakok boséges természetes fényt és barátságos légkört biztosítanak. A fürdoszobákban a márvány elemek és a kiváló minoségu csempék elegáns hangulatot teremtenek. A luxus fürdoszoba saját szaunával és infrakabinnal privát pihenohelyet kínál a kikapcsolódáshoz. A legfelso emeleten egy világos stúdió a hozzá tartozó fürdoszobával stílusos teret biztosít, amely sokféle felhasználási módot kínál, és harmonikusan ötvözi a nyugalmat, az inspirációt és a kényelmet. A ház teljes pincével rendelkezik, boséges tároló- és háztartási helyiségekkel. A lenyugözo garázs, szintén pincével, akár hét jármu számára is helyet kínál, valamint további helyet egy muhelynek vagy kerti felszerelésnek. A modern riasztórendszer és videómegfigyelo rendszer maximális biztonságot nyújt. A több mint 1500 m²-es ingatlan lenyugözo kertje hívogat, hogy idozzön és élvezze a nyugalmat. A kültéri terület központi eleme a lenyugözo, egész évben futött medence (12 x 3,5 m), amely könnyedén járó, tolófedo 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 szintu lakhatási luxussal – ami kivételes ritkaság Schwabach egyik legrangosabb helyén. Kérjük, egyeztessen velünk egy megtekintési idopontot! 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 m², dazu mehr als 100 m² Nutzfläche
• Grundstück: 1.544 m²
• 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 m²) inkl. Fahrzeuglift für bis zu sieben Fahrzeuge
• In Garage integriert: ca. 45 m² Werkstatt und Stauraum für Gartengeräte
• über 200 m² an Balkonen und Terrassen
• Eigener Gartenbrunnen
• Beheizter Pool (12 x 3,5 m) mit Abdeckung und Wärmepumpe

VP azonosító: 25431033 - 91126 Schwabach

Minden a helyszínrol

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/(m²*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 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 ein 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com