

Schwabach

# Energieeffizientes Einfamilienhaus im Grünen – Ruhige Lage in Schwabach-Limbach

VP azonosító: 26431013



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

VÉTELÁR: 629.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 123 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 519 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26431013 - 91126 Schwabach**

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

**VP azonosító: 26431013 - 91126 Schwabach**

## Áttekintés

VP azonosító	26431013	Vételár	629.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 123 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1965	Modernizálás / felújítás	2012
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 119 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 26431013 - 91126 Schwabach**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	35.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.03.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

**VP azonosító: 26431013 - 91126 Schwabach**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26431013 - 91126 Schwabach

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26431013 - 91126 Schwabach**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26431013 - 91126 Schwabach

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26431013 - 91126 Schwabach**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26431013 - 91126 Schwabach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26431013 - 91126 Schwabach

## Az ingatlan



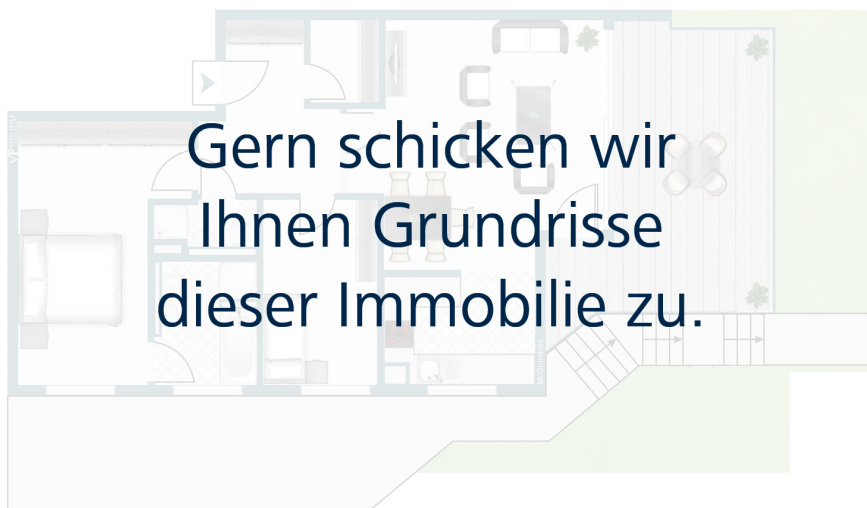
VP azonosító: 26431013 - 91126 Schwabach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26431013 - 91126 Schwabach

## Az ingatlan



[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)

VP azonosító: 26431013 - 91126 Schwabach

## Az ingatlan

**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

**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)

**VP azonosító: 26431013 - 91126 Schwabach**

## Az elso benyomás

Dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus, welches ursprünglich im Jahr 1965 errichtet und im Jahr 2012 umfassend saniert wurde, befindet sich in ruhiger und begehrter Lage von Schwabach-Limbach und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus solider Bauweise, moderner Ausstattung und energieeffizienter Technik.

Auf einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl für Familien als auch für Paare ideale Wohnbedingungen schafft.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine separate Einbauküche, die im Objekt verbleibt, ein großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Kaminofen inklusive Wassertasche zur Speisung des Warmwasserspeichers, sowie ein Gäste-WC. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Büro oder Gästezimmer nutzen lässt.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt drei Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer sowie zwei weitere Räume, die sich ideal als Kinderzimmer eignen. Ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Großformatfliesen (2 m x 1 m bzw. 1 m x 1 m) komplettiert diese Etage.

Darüber hinaus steht im nicht ausgebauten Spitzboden zusätzliche Nutz- und Lagerfläche zur Verfügung.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit ausreichend Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Keller ist zudem bequem über einen separaten Außenzugang vom Garten aus erreichbar, welcher mit einer Edelstahl-

Glas-Überdachung ausgestattet ist.

Das ca. 519 m<sup>2</sup> große Grundstück ist liebevoll angelegt und bietet mit seinem gepflegten Garten und einem idyllischen Gartenteich einen hohen Erholungswert. Eine Terrasse mit Markise lädt zum Verweilen ein. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein Gewächshaus mit Glasscheiben sowie ein praktisches Gerätehaus.

Für Fahrzeuge stehen sowohl eine Garage als auch ein Carport zur Verfügung, wobei Tor und Garagentor elektrisch und per Funkfernbedienung bedient werden können.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die moderne und nachhaltige Haustechnik. Eine Photovoltaikanlage sowie eine Solaranlage tragen zu einer energieeffizienten Nutzung bei und reduzieren langfristig die Energiekosten. Zusätzlich besteht ein bis 2029 laufender Einspeisevertrag mit den Stadtwerken (10,9 Cent/kWh, derzeit ca. 55 € monatlich).

Für umfassende Sicherheit sorgen eine Videoüberwachung mit drei Außenkameras, eine geprüfte Blitzschutzanlage sowie eine einbruchhemmende Eingangs- und Kellertür.

Besonders hervorzuheben ist der große Warmwasserspeicher mit über 800 Litern Fassungsvermögen, der in Kombination mit der Haustechnik für hohen Komfort sorgt.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie in ruhiger Wohnlage, die durch ihren gepflegten Zustand, die durchdachte Raumaufteilung und ihre energieeffiziente Ausstattung überzeugt und ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer darstellt.

Sie wünschen eine persönliche Besichtigung vor Ort? Wir sind jederzeit gerne für Sie da!

**VP azonosító: 26431013 - 91126 Schwabach**

## Részletes felszereltség

Freistehendes, massiv gebautes Einfamilienhaus in Schwabach - Limbach

Baujahr 1965, Umfassende Sanierung 2012

ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 519 m<sup>2</sup> Grundstück

Voll unterkellert

Spitzboden mit zusätzlicher Nutzfläche

Liebevoll angelegter Garten mit Gartenteich

Garage und Carport

Einbauküche inklusive

Photovoltaik- und Solaranlage

Energieeffizienzklasse A

**VP azonosító: 26431013 - 91126 Schwabach**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich im beliebten Schwabacher Stadtteil Limbach in ruhiger und gewachsener Wohnlage. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft.

Die Nähe zur Natur – insbesondere zum Schwabachtal sowie zu zahlreichen Rad- und Spazierwegen – bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten bequem erreichbar. Die Schwabacher Innenstadt mit vielfältigen Einkaufs- und Freizeitangeboten ist nur wenige Minuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Limbach (Linie S2) oder Katzwang ist schnell erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Nürnberg und Roth im regelmäßigen Takt – ideal für Pendler.

Über die Bundesstraße B2 sowie die nahegelegene Autobahn A6 besteht eine schnelle Anbindung an die Metropolregion Nürnberg und das überregionale Verkehrsnetz. Die Nürnberger Innenstadt ist in ca. 20–25 Minuten erreichbar.

Ergänzend sorgen mehrere Busverbindungen für eine gute innerstädtische und regionale Vernetzung. Der Flughafen Nürnberg ist in rund 30 Minuten erreichbar.

**VP azonosító: 26431013 - 91126 Schwabach**

## További információ / adatok

**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 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: 26431013 - 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](http://www.von-poll.com)