

Schwabach / Wolkersdorf

## Az új családi fészked – csendes helyen, tele lehetőségekkel Schwabach - Wolkersdorfban!

VP azonosító: 25431030

360° -Rundgang



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

VÉTELÁR: 429.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 129 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 357 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

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

VP azonosító: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25431030	Vételár	429.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 129 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2023
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1988	Hasznos terület	ca. 29 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 15000 EUR (Eladó)	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	181.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.12.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1988

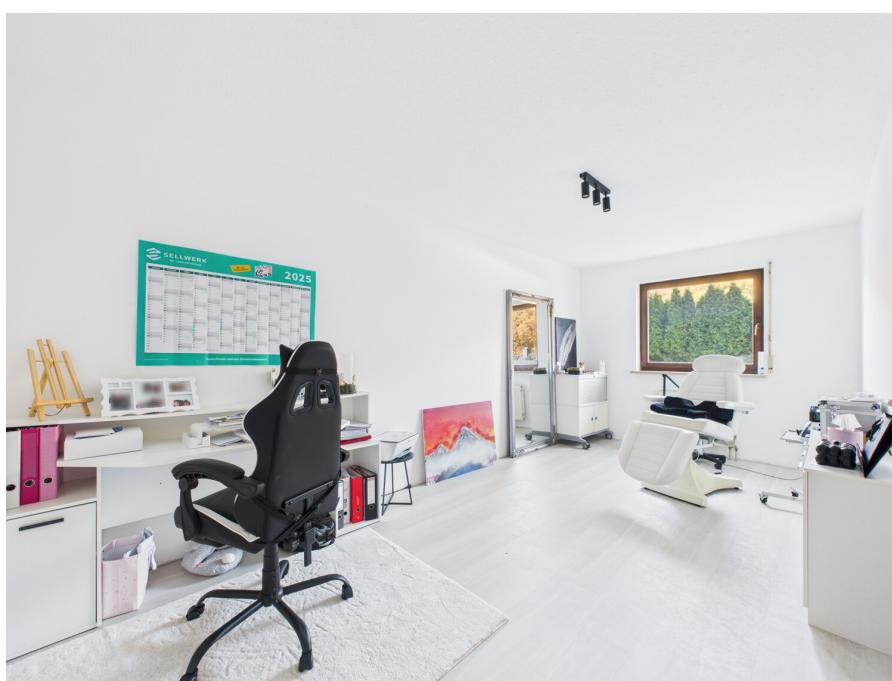
VP azonosító: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Az ingatlan



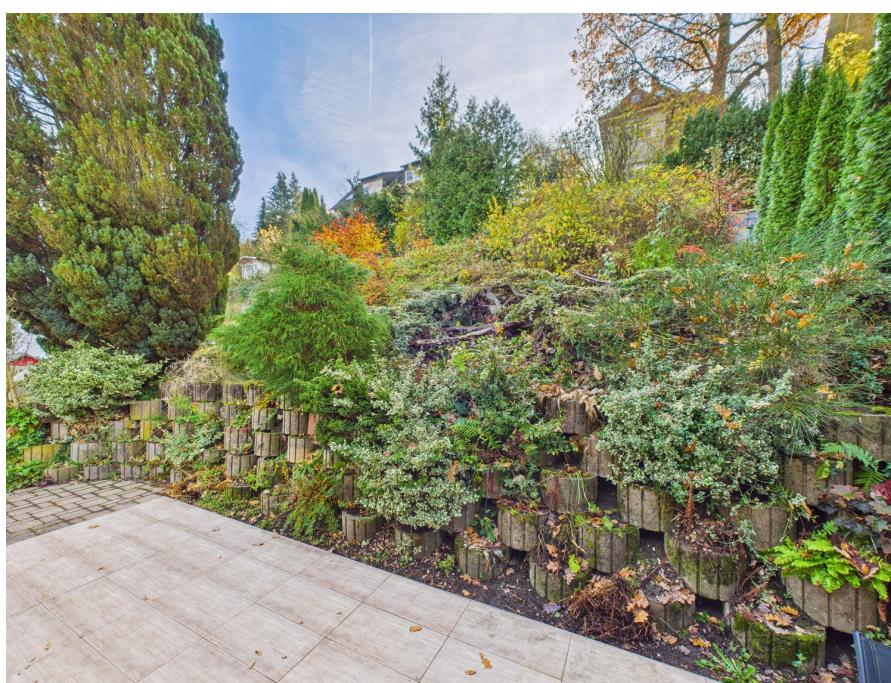
VP azonosító: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Az ingatlan



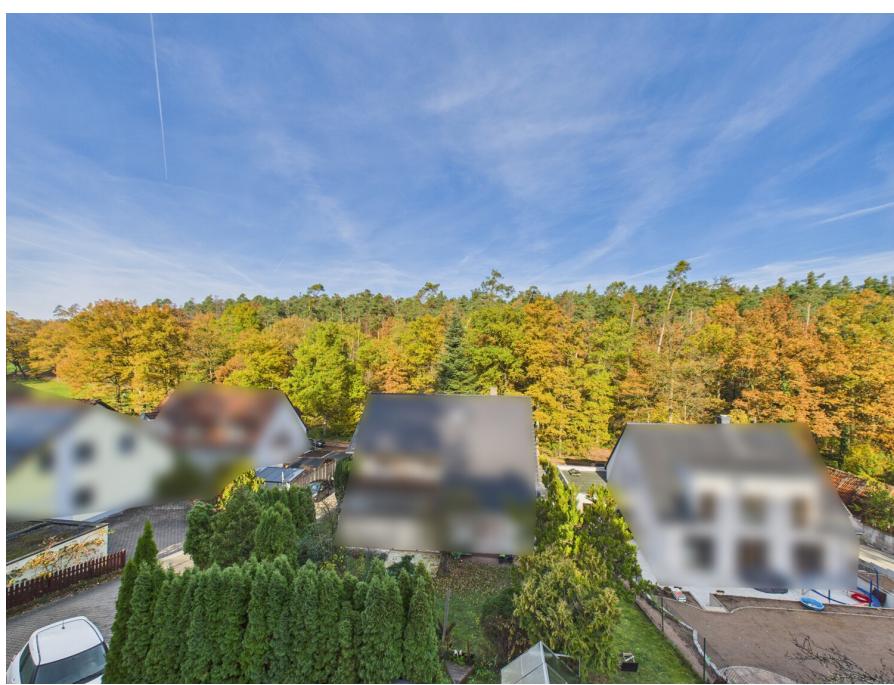
VP azonosító: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Az ingatlan



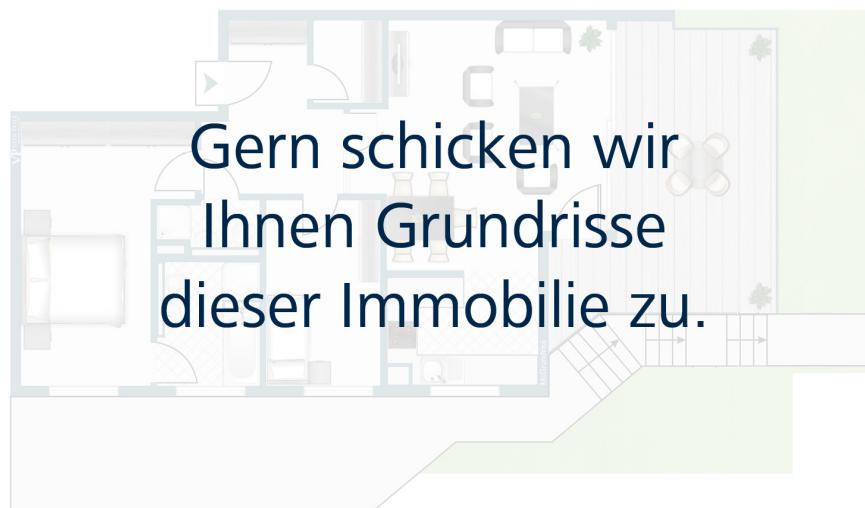
VP azonosító: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## 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: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Az ingatlan



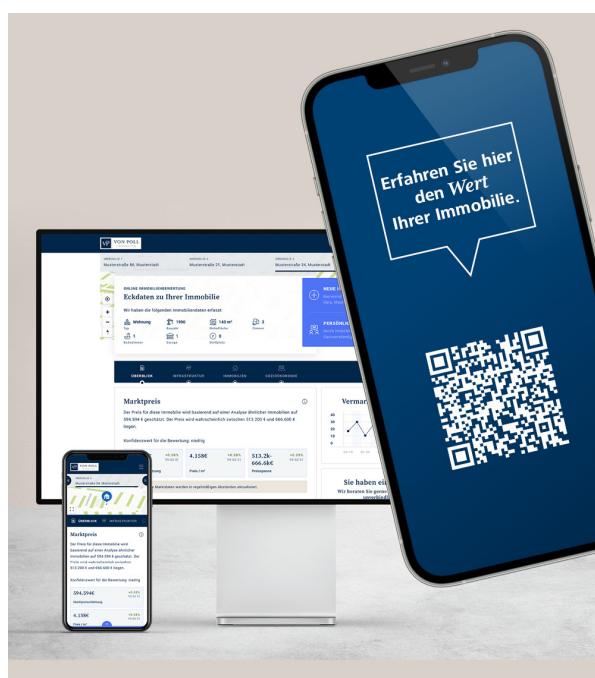
**VP | VON POLL FINANCE**

# 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**



**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: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf**

## Az elso benyomás

Ez az ikerház csendes helyen, az erdo szélén található, egy 357 m<sup>2</sup>-es lejtős telken. Különösen figyelemre méltó az északi fekvésű kilátás, ahonnan közvetlen kilátás nyílik a környező erdőre, és mindenki néhány lépésre elérhető a természetben. A lakótér körülbelül 129 m<sup>2</sup>, négy szobában elosztva. A rugalmas alaprajz lehetővé teszi két további szoba leválasztását is. A ház bejárata a földszinten, az alagsorban található. Ezen a szinten található egy nappali és egy világos, zuhanyzós fürdoszoba, így ideális idősebb gyermekkel vagy vendégek számára. Itt található még a kazánház olajtüzelésű központi futéssel és égovel (2020-ban telepítve), valamint egy tárolóhelyiséggel. Az 5000 literes olajtartály a házon kívül, a kertben található, így boséges helyet biztosít az alagsorban. A földszinten egy tágas nappali található, amelyet az étkező választ el a konyhától. Vendég WC is rendelkezésre áll. A gondozott domboldali kertre néző nagy, délnyugati fekvésű terasz nemrégiben új csempékkel szerelték fel. Igazi fénypont a 2023-ban felújított konyha, amely nagyon modern és a legmodernebb gépekkel felszerelt. Az emeleten található a fo hálószoba és egy tágas stúdió, amely könnyen két gyerekszobává osztható. Az emeletet egy világos fürdoszoba teszi teljessé zuhanyzóval, fürdőkáddal, WC-vel és mosdóval. A homlokzatot 2020-ban festették, és a bejáratot is modernizálták. További jellemzők közé tartozik a beépített vízszuro rendszer és egy második kémény, amely lehetővé teszi egy fatüzelésű kályha beépítését. Egyetlen garázs is tartozik hozzá, egy kis bovítménnyel a kerti gépek számára, amely további 15 000 euroért vásárolható meg. Ez az ikerház ötvözi a modern életstílust, a praktikus elrendezést és a vonzó környezetet. Gyozodjön meg róla saját szemével – örömmel adunk további információkat és egyeztetünk idopontot.

VP azonosító: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Részletes felszereltség

Doppelhaushälfte

Baujahr: 1986

Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 357 m<sup>2</sup>

Massivbauweise

Garage

Gemütlicher Garten in Hanglage

Nagelneue und topmoderne Einbauküche

Ruhige Lage mit sehr guter Anbindung

**VP azonosító: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf**

## Minden a helyszínrol

Wolkersdorf ist ein attraktiver Ortsteil der Stadt Schwabach in Mittelfranken und liegt nördlich des Schwabacher Zentrums, in Richtung Nürnberg. Der Stadtteil verbindet eine ruhige, grüne Wohnlage mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Durch seine gewachsene Struktur mit gepflegten Wohnhäusern, viel Natur und einer freundlichen Nachbarschaft bietet Wolkersdorf eine hohe Lebensqualität und ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld.

Die Lage zeichnet sich durch eine naturnahe Umgebung und kurze Wege aus. Das Schwabacher Stadtzentrum ist in nur wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Nürnberger Südstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die ruhigen Seitenstraßen, Felder und Grünflächen rund um den Ort schaffen ein harmonisches Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend. Über die nahegelegene Autobahn A6 sowie die Bundesstraßen B2 und B466 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg, Roth, Ansbach und Heilbronn. Damit ist Wolkersdorf ein idealer Standort für Berufspendler.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Die Buslinie 83 des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) verbindet Wolkersdorf regelmäßig mit Dietersdorf und dem Schwabacher Stadtgebiet. Von dort aus besteht über den Bahnhof Schwabach direkter Anschluss an die S-Bahn-Linie S2, die in kurzer Zeit nach Nürnberg oder Roth führt.

Insgesamt bietet Wolkersdorf eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zu urbaner Infrastruktur. Der Ortsteil ist ideal für alle, die das ländliche Ambiente schätzen, aber dennoch schnell in der Stadt sein möchten – ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Anbindung an die Metropolregion Nürnberg.

**VP azonosító: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.12.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 181.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf**

## 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 felelősségteljesítéséhez

---

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