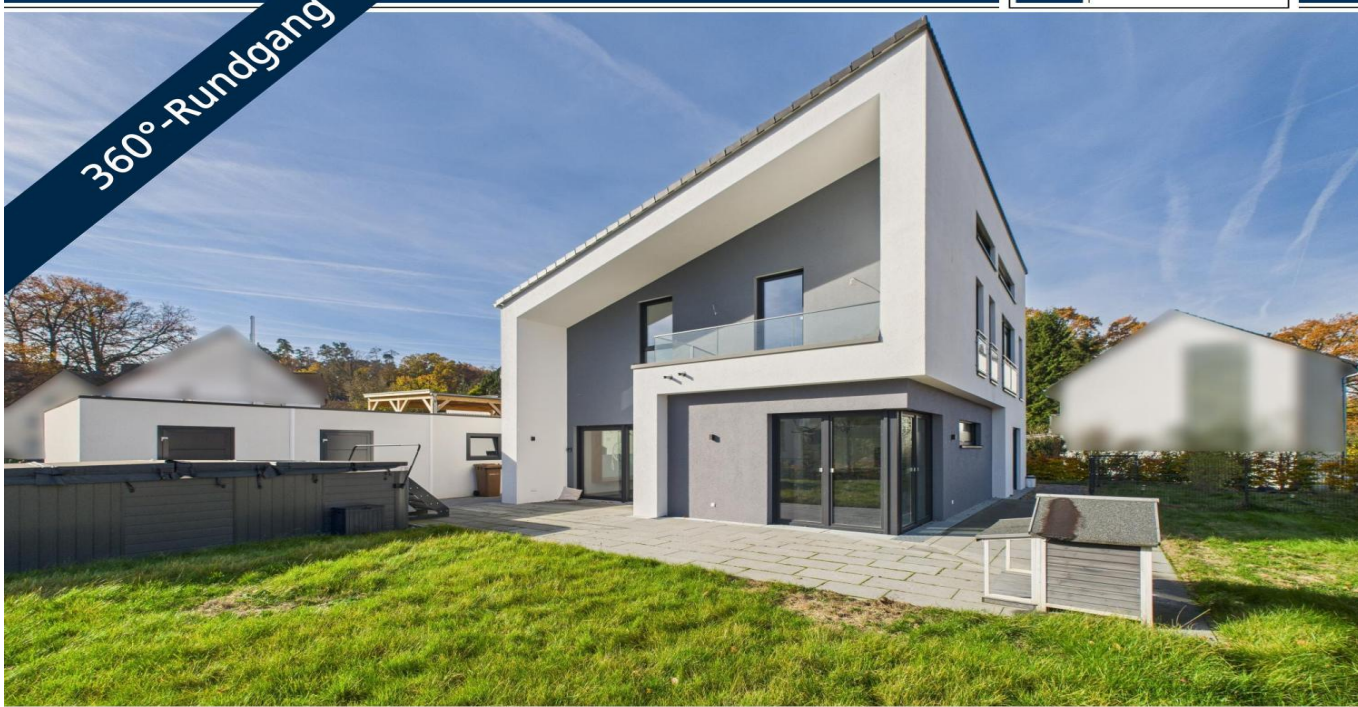


Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Elegancia és fenntarthatóság találkozása (A+) - Modern bútorok és dizájn az igényes lakhatási igényekhez!

VP azonosító: 25431031

360°-Rundgang



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 949.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 159 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 796 m²

VP azonosító: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

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

VP azonosító: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Áttekintés

VP azonosító	25431031
Hasznos lakótér	ca. 159 m ²
Teto formája	Egylépcsos teto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	2022
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	949.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Hasznos terület	ca. 70 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	KHK Megújuló
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.03.2034
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	13.00 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Az ingatlan



VP azonosító: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Az ingatlan



VP azonosító: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Az ingatlan



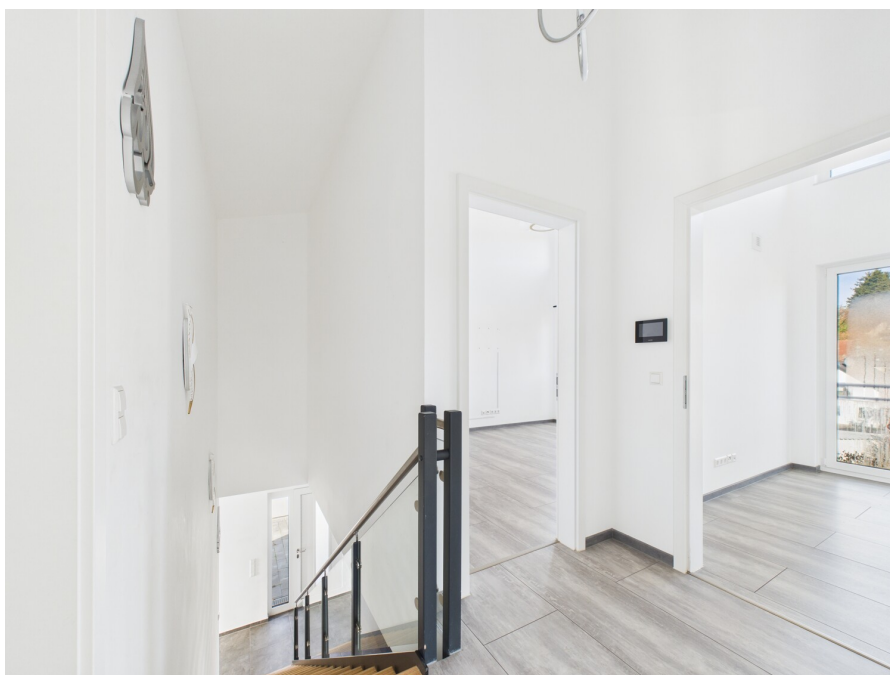
VP azonosító: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Az ingatlan



VP azonosító: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Az ingatlan



VP azonosító: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Az ingatlan



VP azonosító: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Az ingatlan



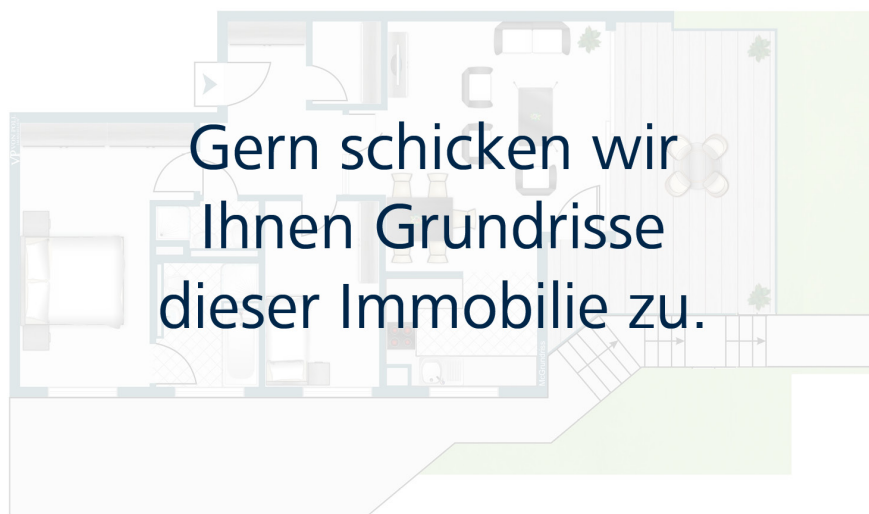
VP azonosító: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Az ingatlan



VP azonosító: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen




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



VP azonosító: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Az első benyomás

Ez a lenyugózo, 2022-ben épült ingatlan ideális menedéket kínál igényes családok számára, tágas, 159 négyzetméteres lakótérrel és körülbelül 796 négyzetméteres telken. Összesen öt szobájával, köztük három hálószobával, egy irodával és két igényesen kialakított fürdőszobával ez az otthon bőséges teret és kellemo magánéletet biztosít minden lakó számára. A fürdőszobák igazi kikapcsolódási oázisok. A saját fürdőszobában tágas, 244 literes kád, lenyugózo, 17 liter/perc átfolyási sebességu esozteto zuhany és walk-in zuhany található. A vendégmosdó és a második fürdőszoba szintén csúcskategóriás kényelmi felszereléseket kínál, többek között pezsgofürdöt a luxus kényeztetés érdekében. A rozsdamentes acél keretes, háromrétegu üvegezésu ablakok és az elektromosan muködtetett redonyök további kényelmet biztosítanak. Az elegáns márvány belso ablakpárkányok és a kifinomult üveg erkélykorlát tovább fokozzák az otthon luxus jellegét. Az ingatlan minden kívánnivalót maga után hagy. Különös elony a dupla garázs, amelyhez külön tárolóhelyiség is tartozik – ami praktikus elony a pince hiánya miatt. Kívül egy nagy, hívogató terasz és egy föld feletti, futött medence található, amely számos felhasználási lehetőséget kínál. Az egyik oldalon pezsgofürdo, míg a másikban ellenáramoltató rendszer található, amely alkalmas testmozgásra és pihenésre egyaránt. A ház futési rendszere elsosorban megújuló energiaforrásokra, többek között geotermikus energiára és napenergiára támaszkodik, így hozzájárulva a fenntartható energiafelhasználáshoz. Ezenkívül a házban található padlótól a mennyezetig éro üvegajtók nyitott, modern hangulatot teremtenek, meleg, természetes fénnel fürdetve a szobákat. Az ingatlan A+ energiahatékonysági besorolással büszkélkedhet. Összességében ez az ingatlan exkluzív tulajdonságaival, nagyvonalú elrendezésével és modern dizájnjával lenyugózo. Igazi kincs a legmagasabb szintu kényelmet és kifinomult stílust kereso családok számára. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot a megtekintési idopont egyeztetése érdekében!

VP azonosító: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Részletes felszereltség

Ausstattung:

Baujahr: 2022 lt. Energieausweis

ca. 159 m² Wohnfläche

ca. 796 m² Grundstücksgröße

Doppelgarage

Gartenhaus

3 -fach verglaste Fenster-/ Glasfüllung mit Edelstahlrahmen

Innenfensterbänke aus Marmor

Balkongeländer in Glas ausgeführt

Rollladen mit Aluminiumlamellen und Elektroantrieb

Große Terrasse

Geradläufige Zebrano Treppe - mit Edelstahlgeländer und Glasfüllung

Bäder und Gäste-Toilette mit Fenster und sehr hochwertiger Ausstattung

Badewanne mit Whirlpool & bodengleiche Dusche

Above Ground beheizbarer Swimmingpool (Swim-Spa)

Hochwertige Einbauküche

Heizung: Erneuerbare Energie-/Umweltenergie-/Solarenergie

Klimaklima Luft-Luft-Wärmepumpen

Energieeffizienzklasse A+

EG- Fliesen

OG - Fliesen, Ceralan

VP azonosító: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Minden a helyszínról

Dietersdorf ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Schwabach in Mittelfranken, Bayern. Er liegt rund fünf Kilometer nordwestlich vom Schwabacher Stadtzentrum und etwa elf Kilometer südlich von Nürnberg. Die Umgebung ist geprägt von einer sanften Hügellandschaft im Bereich des Zwieselbachtals, wodurch eine ruhige und grüne Wohnlage entsteht. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleinen Höfen und weitläufigen Wiesen, was dem Ort einen charmanten, ländlichen Charakter verleiht. Trotz der naturnahen Lage ist Dietersdorf hervorragend an die umliegenden Städte angebunden.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Über die nahegelegene Autobahn A6, die Nürnberg und Heilbronn verbindet, erreicht man schnell die Metropolregion Nürnberg sowie das überregionale Straßennetz. Auch die Bundesstraßen B2 und B466 verlaufen in der Nähe und bieten schnelle Verbindungen in Richtung Schwabach, Roth oder Ansbach. Innerhalb des Ortsteils sorgt die Kreisstraße SC1/RH11 für eine gute lokale Erschließung.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) gesichert. Die Buslinie 83 verbindet Dietersdorf mit Wolkersdorf und weiteren Ortsteilen Schwabachs und bietet Anschluss an die S-Bahn Richtung Nürnberg. Der Schwabacher Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht mit der S-Bahn eine bequeme und regelmäßige Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie nach Roth und in weitere umliegende Städte.

Insgesamt bietet Dietersdorf eine attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. Die hervorragende Verkehrsanbindung, die idyllische Umgebung und die Nähe zu Schwabach und Nürnberg machen diesen Ortsteil zu einer begehrten Wohnlage für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig schnell in der Stadt sein möchten.

VP azonosító: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 13.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK erneuerbar.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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. 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: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

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