

Schwanstetten / Leerstetten

## Az új családi fészkek – csendes helyen, tele lehetőségekkel!

VP azonosító: 25431034

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

360°-Rundgang



VÉTELÁR: 325.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 115,58 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 159 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten**

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

**VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten**

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25431034                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 115,58 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto                |
| Szobák                | 5                         |
| Hálósobák             | 4                         |
| Fürdoszobák           | 1                         |
| Építés éve            | 1969                      |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs                |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 325.000 EUR                                                                        |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,00 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2015                                                                               |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |
| Hasznos terület          | ca. 45 m <sup>2</sup>                                                              |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC,<br>Kert / közös használat,<br>Beépített konyha, Erkély          |

**VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 27.11.2035 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                               |                             |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány     |
| Teljes energiaigény                                           | 203.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | G                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1968                        |

**VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten**

## 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 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: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## Az ingatlan



### 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



### 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: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten**

## Az első benyomás

Ez a bájos, 1969-ben épült sorház masszív szerkezetével és csendes elhelyezkedésével, kiváló közlekedési kapcsolatokkal nyugodt le – ideális családok vagy bárki számára, aki a város közelében, mégis kellemes környezetben szeretne élni. A körülbelül 159 m<sup>2</sup>-es telken található, körülbelül 115 m<sup>2</sup>-es lakótérrel rendelkező ház jól megtervezett alaprajzzal és kényelmes otthont kínál az egész család számára. A nappali és étkező a ház központi találkozóhelye. Innen közvetlenül a fedett teraszra juthat, amely az időjárástól függetlenül pihenésre csábít. A szomszédos kert szépen parkosított, és teret kínál a pihenésre, játékra vagy kertészkedésre. A beépített konyha is tartozik hozzá, amely jelenleg elkülönül a nappaltól és az étkezőtől. Az emeleten több arányos hálószoba található, amelyek rugalmasan használhatók fő hálószobaként, gyerekszobaként vagy irodaként. A világos szobák, a funkcionális elrendezés és a kényelmes belmagasság barátságos légkört teremt. A fürdőszoba funkcionálisan kialakított és természetes fénnel rendelkezik – ez egy szilárd alap, amelyet modern dizájnötletekkel egyedileg is lehet bővíteni. A legfelső emeleten található tágas helyiség kiemelkedik. A kellemes belmagasságnak és a hívogató elrendezésnek köszönhetően ideálisan alkalmas hálószobának, stúdióknak, vendégszobának vagy irodának – ez valódi plusz a lakhatási kényelem és rugalmasság szempontjából. A futópad és a vízellátást erre a helyiségre kellene kiterjeszteni. További hasznos hely áll rendelkezésre az alagsorban. A teljesen befejezett alagsor tárolási, mosási, hobbi vagy műhely számára kínál helyet. Az ablakokat 2009/2011-ben cserélték, és dupla üvegezésűek. A tetőt 2015-ben újították fel. Az ingatlanhoz tartozik egy garázs a garázskomplexumban, körülbelül 150 méterre a háztól, amely biztonságos parkolást és további tárolóhelyet biztosít. Ha további információra van szüksége, vagy megtekintés egyeztetésére van szüksége, kérjük, ne habozzon kapcsolatba lépni velünk.

**VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten**

## Részletes felszereltség

**Reihenmittelhaus**

**Baujahr: 1969**

**Wohnfläche: ca. 115 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksgröße: ca. 159 m<sup>2</sup>**

**Massivbauweise**

**Garage im Garagenhof (ca. 150 m entfernt)**

**Überdachter Freisitz**

**Gemütlicher Garten**

**Einbauküche**

**Vollunterkellert**

**Fenster 2-fach verglast**

**Ruhige Lage mit sehr guter Anbindung**

**VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in Schwanstetten-Leerstetten und überzeugt durch ihre ruhige und familienfreundliche Lage im Grünen – und das bei gleichzeitig schneller Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Der angrenzende Wald „Hirschulze“ ist in nicht einmal 100 Metern zu erreichen und lädt zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden in der Natur ein.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: In Leerstetten gibt es mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen, wie Realschule und Gymnasium, befinden sich im benachbarten Schwabach und Roth oder in Wendelstein, die mit dem Bus oder dem Auto schnell erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen stehen ebenfalls im Ort zur Verfügung.

Über die nahe B2 erreichen Sie Nürnberg in ca. 20–25 Minuten, Schwabach in etwa 10 Minuten und Roth in rund 15 Minuten. Auch die Anbindung an die Autobahnen A6 und A9 ist hervorragend. Zusätzlich sorgen Buslinien für eine direkte Verbindung nach Schwabach und Nürnberg mit Anschluss an S-Bahn und Fernverkehr.

Ein ganz besonderes Highlight ist der kostenlose Bürgerbus, der in der Gemeinde zur Verfügung steht!

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus idyllischem Wohnen im Grünen und der Nähe zur Stadt – ideal für Familien, Pendler und alle, die hohe Lebensqualität schätzen.

**VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 203.90 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**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: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten**

## 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)**