

Schwanstetten / Leerstetten

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

VP azonosító: 25431034

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 335.000 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	Vételár	335.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 115,58 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	5		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	1	Modernizálás / felújítás	2015
Építés éve	1969	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Hasznos terület	ca. 45 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.11.2035
Energiaforrás	Olaj

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



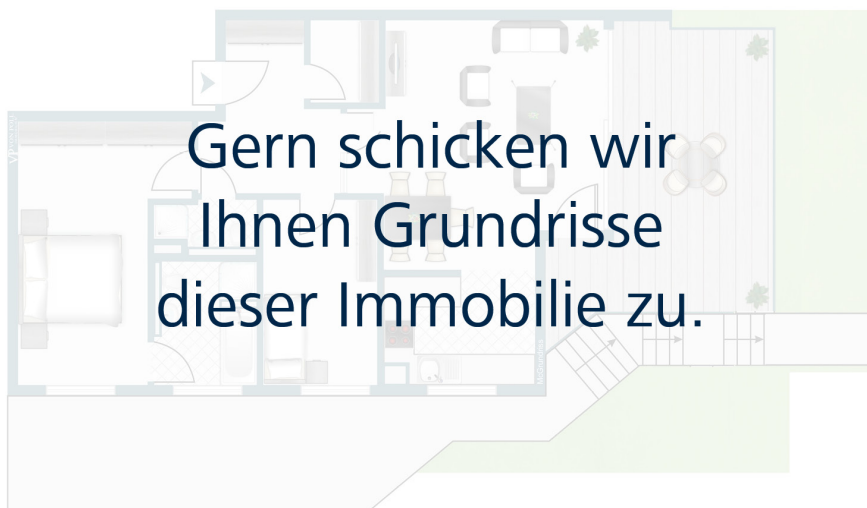
VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

## Az ingatlan



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 – 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, játékokra 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 fűtést 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 helyszínrol

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 „Hirschsulze“ 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/(m<sup>2</sup>\*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 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: 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)