

Schwaig

## Spazio per grandi e piccini: casa adatta alle famiglie nel quartiere dei musicisti di Schwaig

Codice oggetto: 25021031



PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 146 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 642 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25021031                             |
| Superficie netta    | ca. 146 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1963                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 650.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                                     |

Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 219.70 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.03.2029    | Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1965                             |

Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

## La proprietà



Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

## La proprietà



Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

## La proprietà



Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

## La proprietà



Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

## La proprietà



Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

## La proprietà



Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

## La proprietà



Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

## La proprietà



Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

## La proprietà



Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

## La proprietà



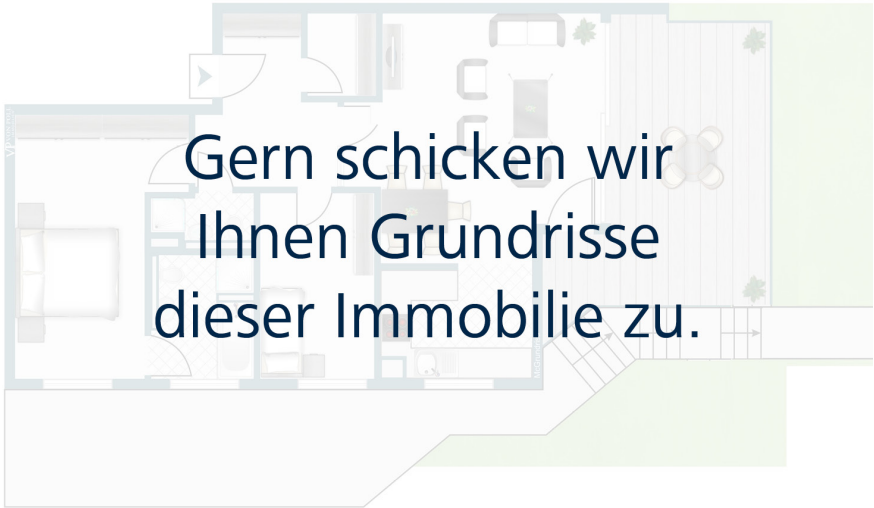
Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 748 999 50**

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv, professionell und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
nuernberg@von-poll.com

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



**VP VON POLL FINANCE**

**Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.**

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

Finanzierung berechnen



Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

## Una prima impressione

In vendita una casa indipendente costruita nel 1963 con circa 146 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di 642 m<sup>2</sup>. La casa si trova nel quartiere dei musicisti di Schwaig, una zona residenziale benestante e di alta qualità all'interno di una zona di tutela delle acque. La posizione, immersa nella natura, offre pace e tranquillità e vicinanza alla natura: il prato Wiesengrund e le piscine coperta e scoperta con campi sportivi sono a soli 5 minuti a piedi. Allo stesso tempo, la zona offre ottimi collegamenti con i mezzi pubblici, negozi, scuole e strutture per il tempo libero, ideale per le famiglie che apprezzano una posizione centrale con un'elevata qualità della vita. La casa si estende su due piani e offre un totale di cinque locali ben proporzionati. L'ampia zona giorno al piano terra è inondata di luce grazie alle ampie finestre e può essere suddivisa in soggiorno e sala da pranzo, se necessario, ideale per progetti abitativi individuali o famiglie numerose. Tre bagni completamente attrezzati garantiscono un elevato livello di comfort. La comoda distribuzione su entrambi i piani consente un utilizzo flessibile, ideale per familiari, ospiti o per l'uso separato delle stanze. Una particolarità è la possibilità di utilizzare la casa come bifamiliare: il bagno al piano superiore è dotato di allacciamenti per la cucina. Inoltre, grazie alla scala esterna, la casa è ufficialmente registrata come bifamiliare ed è quindi ideale come residenza multigenerazionale. In caso di ristrutturazione, è possibile richiedere sovvenzioni per ciascuna unità abitativa, ottenendo così una doppia opportunità di finanziamento. Un punto di forza particolare è l'ampio giardino, che offre molteplici possibilità per il tempo libero, la cura del giardino o semplicemente il relax. Lo spazio verde circostante invita a soffermarsi e amplia lo spazio abitativo all'aperto. La casa offre solide fondamenta con un grande potenziale, ideale per chi desidera progettare la propria casa secondo i propri desideri. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a scoprire in prima persona le possibilità che questa casa offre.

Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

## Tutto sulla posizione

Schwaig bei Nürnberg liegt malerisch im Pegnitztal, direkt an der östlichen Stadtgrenze von Nürnberg. Die Pegnitz durchzieht das grüne, ruhige Ortsbild und lädt zum Spazieren, Radfahren und Verweilen ein. Trotz der naturnahen Umgebung überzeugt Schwaig mit seiner hervorragenden Anbindung an das Nürnberger Stadtzentrum – über die A3 oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege, wie der Pegnitztal-Rundweg, führen durch die reizvolle Landschaft. Gleichzeitig bietet die Gemeinde eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und medizinischer Versorgung direkt vor Ort.

Das angebotene Haus befindet sich im exklusiven Musikerviertel – einer der gefragtesten Lagen Schwaigs. Die ruhige, gehobene Wohngegend im Wasserschutzgebiet ist geprägt von großzügigen Grundstücken und gepflegter Nachbarschaft. Schwaig vereint hier ruhiges Wohnen in gewachsener Umgebung mit den Vorteilen der Großstadtnähe. Die hohe Lebensqualität und gute Erreichbarkeit machen den Ort besonders attraktiv für Berufspendler, Familien, Senioren – und auch für Kapitalanleger, die eine wertstabile Lage mit langfristiger Perspektive suchen.

Wer naturnah wohnen und dennoch schnell in der Stadt sein möchte, ist im Musikerviertel von Schwaig genau richtig.

Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 219.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

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.

Codice oggetto: 25021031 - 90571 Schwaig

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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