Schwabach – Limbach

# Attraktiver Preisnachlass: Reihenmittelhaus mit Flair in Exquisiter Lage Schwabachs

***CODICE OGGETTO: 24431008***

www.von-poll.com

**PREZZO D'ACQUISTO:** 420.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 113 m² • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 116 m²

**CODICE OGGETTO: 24431008 - 91126 Schwabach – Limbach**


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

**CODICE OGGETTO: 24431008 - 91126 Schwabach – Limbach**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24431008 |
| Superficie netta | ca. 113 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| DISPONIBILE DAL | Previo accordo |
| Vani | 4 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1989 |
| Garage/Posto auto | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 420.000 EUR |
| Casa | Villa a schiera centrale |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2011 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 33 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 24431008 - 91126 Schwabach – Limbach**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | ERDGAS_LEICHT |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 27.02.2034 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 190.60 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | F |

**CODICE OGGETTO: 24431008 - 91126 Schwabach – Limbach**

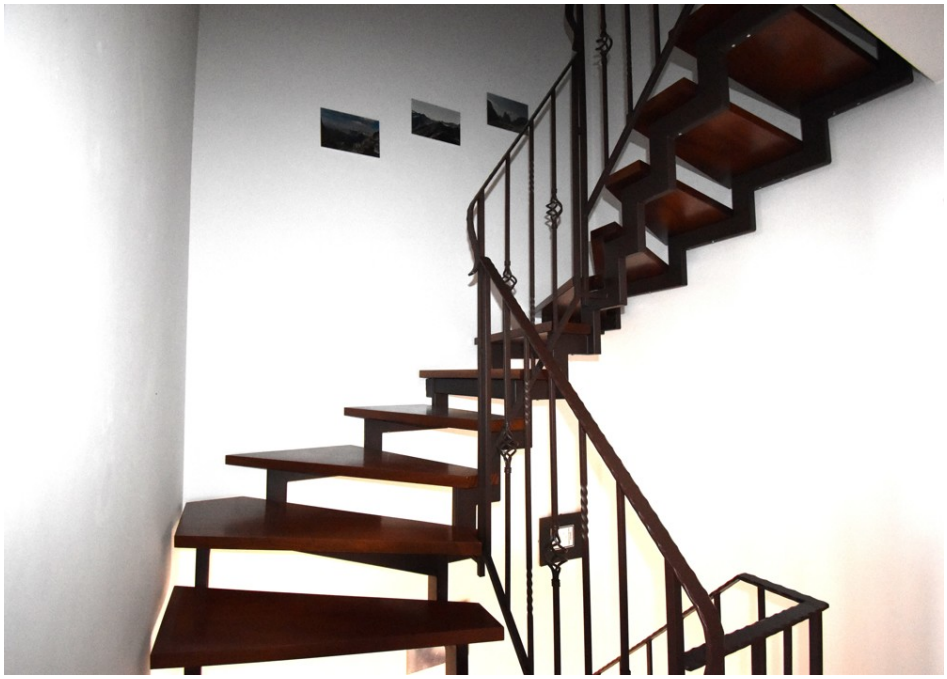
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24431008 - 91126 Schwabach – Limbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24431008 - 91126 Schwabach – Limbach**

# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24431008 - 91126 Schwabach – Limbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24431008 - 91126 Schwabach – Limbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24431008 - 91126 Schwabach – Limbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24431008 - 91126 Schwabach – Limbach**

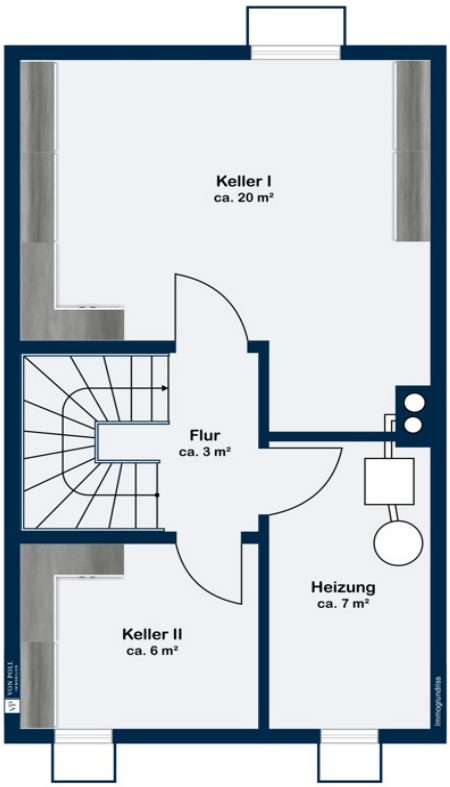
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24431008 - 91126 Schwabach – Limbach**

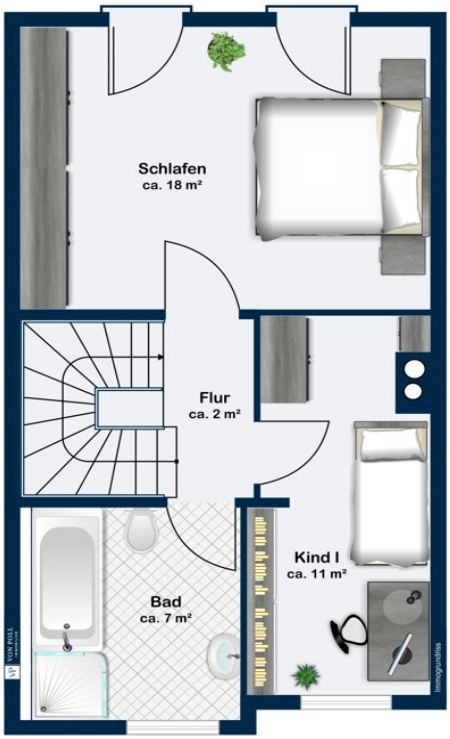
# La proprietà

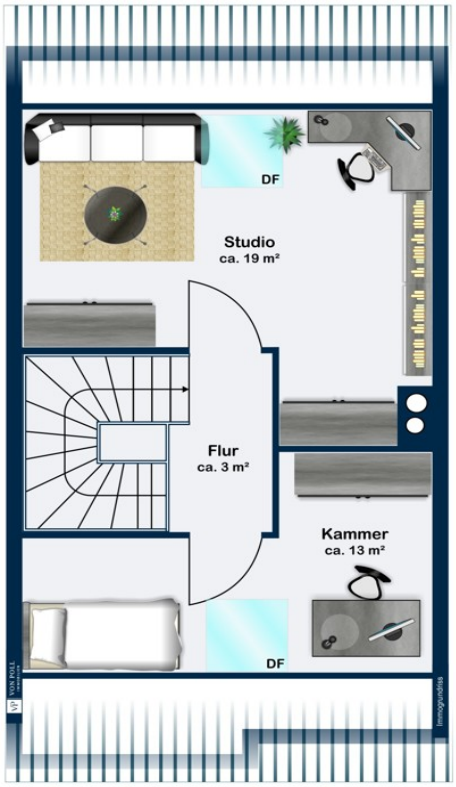
**CODICE OGGETTO: 24431008 - 91126 Schwabach – Limbach**

# Planimetrie



Terrasse
Wohnen/Essen
ca. 24 m²
Kochen
ca. 7 m²
Diele
ca. 5 m²
G.-WC
ca. 2 m²


Schlafen
ca. 18 m²
Flur
ca. 2 m²
Kind I
ca. 11 m²
Bad
ca. 7 m²




Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24431008 - 91126 Schwabach – Limbach**

# Una prima impressione

Das Reihenmittelhaus erbaut im Jahr 1989 gemäß dem Energieausweis, beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von circa 113 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 116,00 m², die sich auf insgesamt 4 Zimmer erstreckt. Das gepflegte Haus bietet Platz für drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Im Erdgeschoss befindet sich eine Diele, von welcher aus man das Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse betreten kann. Des Weiteren findet man die Küche und die Gästetoilette im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, das Badezimmer und ein Flur. Highlight der Immobilie ist das Dachgeschoss, welches als Studio oder ein weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den Räumlichkeiten. Die Immobilie verzeichnet einen erstklassigen Zustand, wobei die Heizungsanlage im Jahr 2011 vollständig erneuert wurde. Der Grundriss bietet genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt dazu ein, sich hier einzurichten. Mit einer Terrasse können die Bewohner gemütliche Stunden im Freien verbringen und die frische Luft genießen. Das Haus befindet sich in gehobener und ruhiger Lage von Schwabach. Ein Paradies für Familien oder Paare, eine optimale Kombination für ein angenehmes Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Diese Immobilie präsentiert sich nicht nur als ein gepflegtes Zuhause, sondern birgt auch enormes Potential. Jeder kann es nach seinen Bedürfnissen designen und einen persönlichen Touch hinzufügen. Insgesamt bietet sie somit eine einzigartige Möglichkeit, einen individuellen Lebensraum zu schaffen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

**CODICE OGGETTO: 24431008 - 91126 Schwabach – Limbach**

# Dettagli dei servizi

Erdgeschoss
•Diele, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse,
•Küche
•Gäste-WC
Obergeschoss
•Zwei Schlafzimmer
•Badezimmer
•Flur
Dachgeschoss
•Studio

**CODICE OGGETTO: 24431008 - 91126 Schwabach – Limbach**

# Tutto sulla posizione

Limbach ist der beliebte Stadtteil von Schwabach und überzeugt durch eine gewachsene, intakte Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Bildungseinrichtungen in Schwabach und Umgebung genießen einen ausgezeichneten Ruf, vertreten sind hier alle Schulformen mit vielfältiger Ausprägung. Der Kindergarten, die Schulen und das Gymnasium ist in wenigen Minuten zu erreichen. Schwabachs zauberhafte Altstadt mit dem historischen Marktplatz und den zahlreichen Straßencafés lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Die wunderschöne Landschaft aus Wäldern, Wiesen in unmittelbarer Nähe, bietet vielfältige Sport- und Freizeitangebote. Wanderer, Naturbegeisterte und Sportler kommen somit auf ihre Kosten. Über die A6 als auch die Bundesstraße B2 gelangt man unter anderem in 30 Minuten nach Nürnberg oder Fürth. Mit der Bahn ist man ebenfalls mobil. Diese braucht vom Schwabacher Bahnhof lediglich zehn Minuten nach Nürnberg. Die S-Bahn befindet sich in Schwabach-Limbach und ist ca. 700 m entfernt. Der Nürnberger Flughafen ist ca. 24 km entfernt.

**CODICE OGGETTO: 24431008 - 91126 Schwabach – Limbach**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 190.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 ein 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.

**CODICE OGGETTO: 24431008 - 91126 Schwabach – Limbach**

# Partner di contatto

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

Ionela Harosa

Kappadocia 9  Schwabach / Roth
E-Mail: schwabach@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com