

Schwabach

# Appartamento duplex nel centro di Schwabach con posto auto sotterraneo - attualmente affittato!

Codice oggetto: 24431013A



PREZZO D'ACQUISTO: 260.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 24431013A - 91126 Schwabach**

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

**Codice oggetto: 24431013A - 91126 Schwabach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24431013A
Superficie netta	ca. 76 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	260.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 24431013A - 91126 Schwabach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

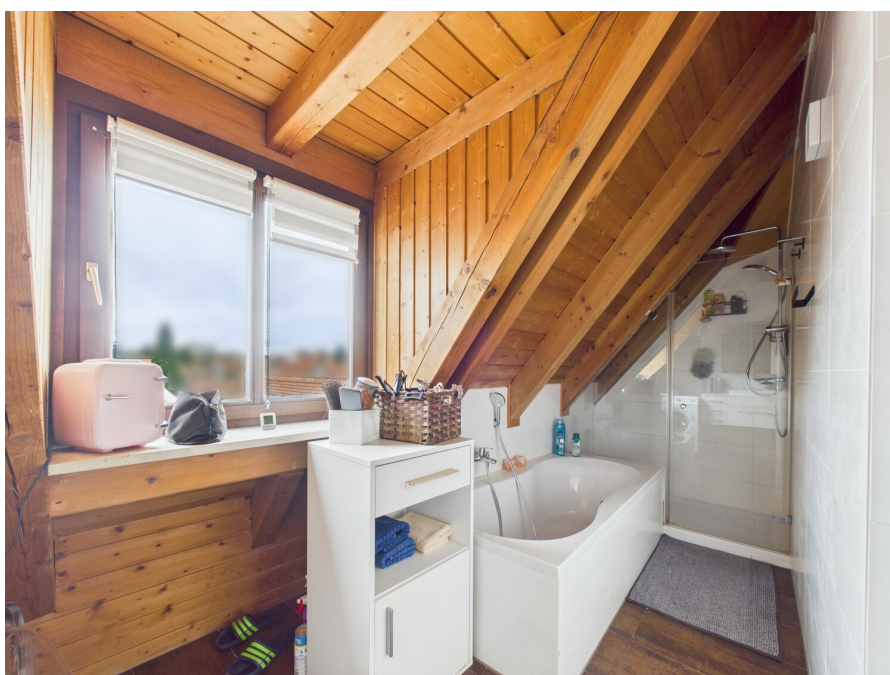
Codice oggetto: 24431013A - 91126 Schwabach

## La proprietà



Codice oggetto: 24431013A - 91126 Schwabach

## La proprietà



Codice oggetto: 24431013A - 91126 Schwabach

## La proprietà



Codice oggetto: 24431013A - 91126 Schwabach

## La proprietà



Codice oggetto: 24431013A - 91126 Schwabach

## La proprietà



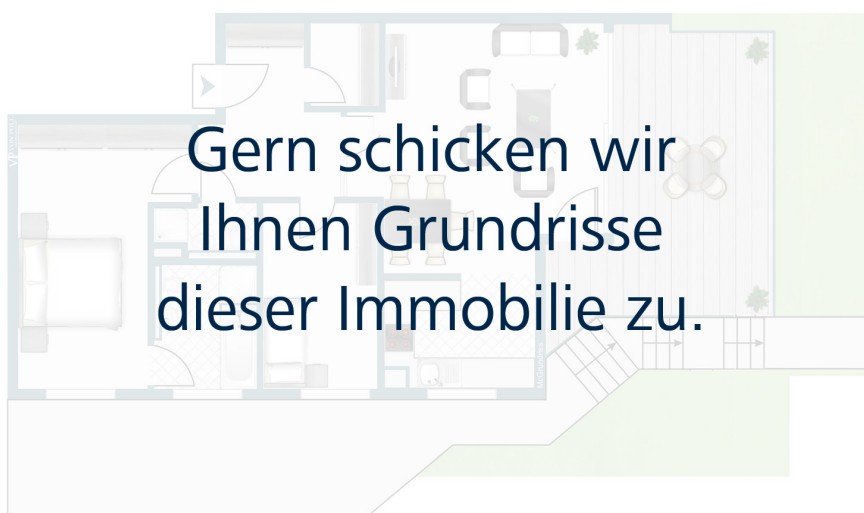
### Ihre Immobilienspezialisten

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



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

Codice oggetto: 24431013A - 91126 Schwabach

## La proprietà



### 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)



**Codice oggetto: 24431013A - 91126 Schwabach**

## **Una prima impressione**

**Interessante opportunità di investimento nel centro di Schwabach: appartamento duplex in affitto. Questo esclusivo appartamento duplex nel cuore di Schwabach offre agli investitori una rara opportunità di acquisire un immobile con un valore stabile. Situato nell'incantevole centro città, è attualmente affittato e garantisce un reddito da locazione sicuro fin dal primo giorno. Un investimento ideale per l'accumulo di ricchezza a lungo termine in una posizione ricercata. L'appartamento si trova al 3° e 4° piano di un edificio plurifamiliare con un totale di 13 unità. Con una generosa superficie abitabile di 76 m<sup>2</sup>, questo appartamento duplex di tre locali offre un concetto di soggiorno open space. Il piano inferiore comprende una moderna cucina, un bagno per gli ospiti e un'ampia zona giorno e pranzo. Nel 2012, la pavimentazione, il bagno per gli ospiti e il bagno sono stati completamente ristrutturati. Un'elegante scala conduce al piano superiore, dove si trovano un ampio e luminoso bagno con vasca e doccia, oltre a due camere da letto. Posto auto sotterraneo incluso! Un grande vantaggio di questo investimento: il posto auto sotterraneo incluso. Questo garantisce all'inquilino un alloggio sicuro e confortevole, e beneficia della posizione centrale della città, senza la preoccupazione di cercare parcheggio. Grazie allo stato di tutela dell'edificio, non è richiesta la certificazione energetica. Assicurati subito questa rara opportunità per il tuo investimento! Contattaci oggi stesso per maggiori informazioni o per fissare una visita!**

**Codice oggetto: 24431013A - 91126 Schwabach**

## **Dettagli dei servizi**

**Ausstattung:**

- **Großzügige 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung**
- **Baujahr : 1985**
- **Ensembleschutz**
- **3. und 4. OG**
- **ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Hausgeld 370,00 EUR, inkl. Heizung**
- **Hausgeld für den TG-Stellplatz beträgt 95 Euro pro Quartal**
- **hochwertige Einbauküche im Preis enthalten**
- **2-fach verglaste Holzfenster**
- **Ein Tiefgaragen-Stellplatz im Preis enthalten**
- **Kellerabteil**
- **aktuell neu vermietet : 720 Euro kalt + 250 NK monatlich**

**Codice oggetto: 24431013A - 91126 Schwabach**

## **Tutto sulla posizione**

In der charmanten Goldschlägerstadt Schwabach präsentiert sich diese Wohnung als ein wahres Juwel. Die Mikro-Lage wird durch die malerische Innenstadt geprägt, die mit historischem Flair und gemütlichen Gassen lockt. Ein Spaziergang durch die liebevoll erhaltenen Straßen enthüllt die Geschichte dieser Stadt und lässt Bewohner die lebendige Vergangenheit spüren.

Für alle, die das pulsierende Stadtleben genießen möchten, bietet die umliegende Innenstadt eine Fülle von Cafés und Restaurants. Hier können Sie in entspannter Atmosphäre verweilen und das reiche Angebot an kulinarischen Köstlichkeiten entdecken. Ob bei einem romantischen Abendessen oder einem gemütlichen Kaffee am Nachmittag, die zahlreichen Möglichkeiten schaffen eine vielfältige Palette für genussvolle Stunden.

Die Freizeitmöglichkeiten erstrecken sich über die Innenstadt hinaus – ein modernes Kino sorgt für unterhaltsame Filmabende, und die Nähe zu weiteren Freizeiteinrichtungen wie Fitnessklubs und kulturellen Veranstaltungen rundet das Angebot ab.

Neben den kulturellen Schätzen der Innenstadt bietet die direkte Mikrolage sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Lebensmittelgeschäfte, Friseur, Apotheke und Arzt sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine ideale Infrastruktur in unmittelbarer Nähe.

Die strategische Makro-Lage offenbart sich durch ausgezeichnete Verbindungen, sei es über die Autobahn A6 oder B2 für Autofahrer oder bequem mit dem Zug nach Nürnberg. Diese Lage ermöglicht nicht nur eine unkomplizierte Fortbewegung, sondern öffnet auch Türen zu urbanen Erlebnissen.

Die Verbindung zu den natürlichen Schönheiten ist ein weiteres Highlight. Der malerische Brombachsee ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet eine idyllische Kulisse für entspannte Freizeitaktivitäten. Der Rotsee ergänzt das Angebot, indem er eine weitere Oase der Ruhe und Natur in greifbare Nähe rückt.

Diese Immobilie vereint somit nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch eine perfekte Symbiose aus urbaner Lebensqualität und natürlicher Erholung. Erleben Sie hier nicht nur eine Immobilie, sondern einen Lebensraum, der die feine Balance zwischen städtischem Flair und der Ruhe der Natur meisterhaft harmonisiert.

**Codice oggetto: 24431013A - 91126 Schwabach**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 24431013A - 91126 Schwabach**

## **Partner di contatto**

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

**Jörg Muskat**

---

**Kappadocia 9, 91126 Schwabach**  
**Tel.: +49 9122 - 88 59 168**  
**E-Mail: schwabach@von-poll.com**

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

---

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