

Schwabach

Dove i valori storici incontrano il lusso moderno: la tua esclusiva villa cittadina nel cuore di Schwabach!

Codice oggetto: 25431033

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

360°-Rundgang



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 273 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.544 m²

Codice oggetto: 25431033 - 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: 25431033 - 91126 Schwabach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25431033
Superficie netta	ca. 273 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	6.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1933
Garage/Posto auto	4 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25431033 - 91126 Schwabach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	81.96 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.10.2033	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1933

Codice oggetto: 25431033 - 91126 Schwabach

La proprietà



Codice oggetto: 25431033 - 91126 Schwabach

La proprietà



Codice oggetto: 25431033 - 91126 Schwabach

La proprietà



Codice oggetto: 25431033 - 91126 Schwabach

La proprietà



Codice oggetto: 25431033 - 91126 Schwabach

La proprietà



Codice oggetto: 25431033 - 91126 Schwabach

La proprietà



Codice oggetto: 25431033 - 91126 Schwabach

La proprietà



Codice oggetto: 25431033 - 91126 Schwabach

La proprietà



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich 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

Codice oggetto: 25431033 - 91126 Schwabach

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

**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



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 25431033 - 91126 Schwabach

Una prima impressione

In posizione privilegiata, tranquilla ma vicina al centro città, questa eccezionale villa offre una vista mozzafiato sui tetti di Schwabach. Questa elegante proprietà, originariamente costruita nel 1933, è stata oggetto di ampi lavori di ristrutturazione tra il 2015 e il 2017 e ora coniuga il fascino storico con un comfort abitativo all'avanguardia ai massimi livelli. Il carattere unico della casa è immediatamente evidente entrando: il parquet originale degli anni '30 è stato accuratamente conservato e costituisce la base di alta qualità per l'elegante design degli interni. Caratteristiche moderne come un sistema di domotica LCN completamente integrato, un isolamento termico completo e un impianto fotovoltaico ad alte prestazioni creano un ambiente abitativo sostenibile e a prova di futuro. Con circa 273 m² di superficie abitabile, la villa offre ambienti spaziosi, comfort di prima classe e numerosi comfort per residenti esigenti. La cucina componibile su misura è stata creata esclusivamente per questa casa e non lascia nulla a desiderare. La luminosa e spaziosa camera da letto colpisce per il riuscito mix di comfort e design; le ampie finestre garantiscono molta luce naturale e un'atmosfera accogliente. Nei bagni, elementi in marmo e piastrelle di alta qualità creano un'atmosfera elegante. Il lussuoso bagno padronale, completo di sauna e cabina a infrarossi, offre un rifugio privato per il relax. All'ultimo piano, un luminoso studio con bagno annesso offre uno spazio elegante che si presta a molteplici utilizzi e combina armoniosamente tranquillità, ispirazione e comfort. La casa dispone di un seminterrato completo con ampi spazi di stoccaggio e di servizio. L'imponente garage, anch'esso con seminterrato, offre spazio per un massimo di sette veicoli e ulteriore spazio per un'officina o per gli attrezzi da giardino. Un moderno sistema di allarme e videosorveglianza garantiscono la massima sicurezza. Lo splendido giardino di oltre 1.500 m² di proprietà invita a soffermarsi e godersi la sua tranquillità. Il fulcro dell'area esterna è l'imponente piscina riscaldata tutto l'anno (12 x 3,5 m) con pannelli di copertura scorrevoli e scorrevoli. Un pozzo privato garantisce un approvvigionamento idrico sostenibile per il terreno: condizioni ideali per prati rigogliosi e ben curati. Questa proprietà coniuga in modo unico l'atmosfera storica con i comfort moderni e il massimo del lusso abitativo: una rarità eccezionale in una delle zone più prestigiose di Schwabach. Prenotate un appuntamento per una visita con noi! Vi abbiamo mostrato solo alcuni dei punti salienti; dovete assolutamente visitare la proprietà di persona!

Codice oggetto: 25431033 - 91126 Schwabach

Dettagli dei servizi

Kurz und kompakt: einige, ausgewählte Highlights:

- Baujahr: 1933, umfassende Kernsanierung 2015–2017
- Wohnfläche: ca. 273 m², dazu mehr als 100 m² Nutzfläche
- Grundstück: 1.544 m²
- zum Teil Original-Parkett aus 1933, Marmorbäder, maßgeschneiderte Küche
- Smart-Home (LCN-Bus)
- Photovoltaik aus 2022 inklusive Speicher
- Vollwärmeschutz
- Alarmanlage (Fensterkontakte, Bewegungsmelder)
- Videoüberwachung - Innen und Außen
- Sauna & Infrarotkabine sowie Whirlpoolwanne im Masterbad
- Große Garage (ca. 75 m²) inkl. Fahrzeuglift für bis zu sieben Fahrzeuge
- In Garage integriert: ca. 45 m² Werkstatt und Stauraum für Gartengeräte
- über 200 m² an Balkonen und Terrassen
- Eigener Gartenbrunnen
- Beheizter Pool (12 x 3,5 m) mit Abdeckung und Wärmepumpe

Codice oggetto: 25431033 - 91126 Schwabach

Tutto sulla posizione

Die Stadtvilla liegt in einer besonders angenehmen, ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Schwabach, die durch kurze Wege und eine hervorragende Infrastruktur überzeugt.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in komfortabler Fußdistanz. Für Familien besonders attraktiv: Ein Kindergarten ist in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht kurze, entspannte Wege im Alltag. Die nächstgelegene Grundschule liegt rund 15 Minuten entfernt und bietet damit eine ideale Nähe für Schulkinder, ohne dabei auf die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds verzichten zu müssen.

Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist bestens gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, kleine Geschäfte sowie die charmante Schwabacher Altstadt mit ihren Cafés und Dienstleistungsangeboten sind in lediglich 8 Minuten zu Fuß bequem erreichbar. Dadurch lassen sich viele Besorgungen und Wege ohne Auto erledigen, was den Alltag erheblich erleichtert und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität schafft.

Insgesamt verbindet die Lage idyllische Wohnruhe mit einer hervorragenden fußläufigen Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen – ein idealer Standort für alle, die Wert auf Komfort, kurze Wege und ein harmonisches Wohnumfeld legen

Codice oggetto: 25431033 - 91126 Schwabach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 81.96 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

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: 25431033 - 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