

Schwabach / Wolkersdorf

## Il vostro nuovo nido familiare: in posizione tranquilla e ricco di possibilità a Schwabach - Wolkersdorf!

**Codice oggetto: 25431030**

360° -Rundgang



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 357 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

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

Codice oggetto: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25431030	Prezzo d'acquisto	429.000 EUR
Superficie netta	ca. 129 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1988	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage, 15000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	181.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.12.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

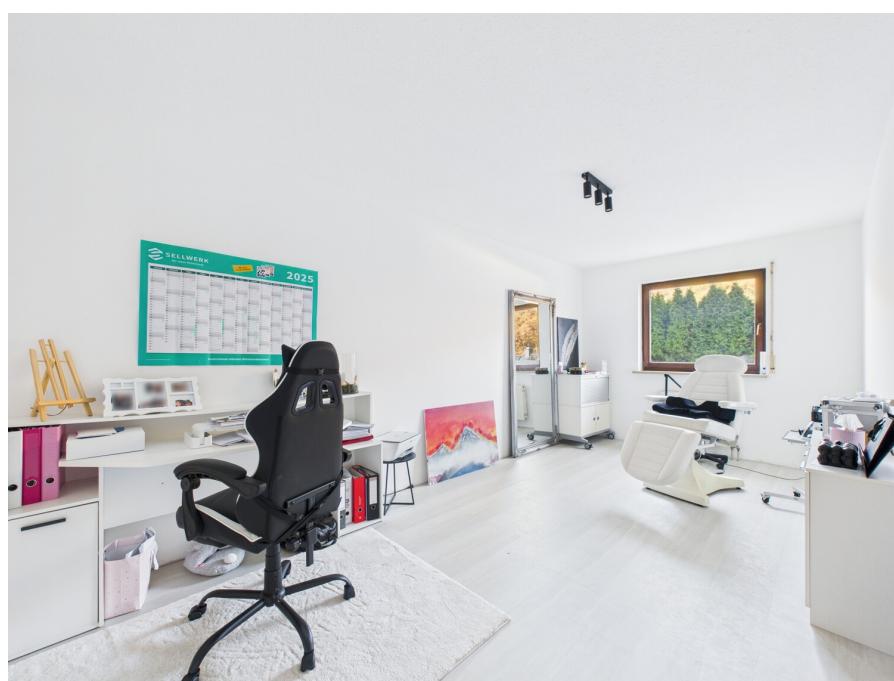
Codice oggetto: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La proprietà



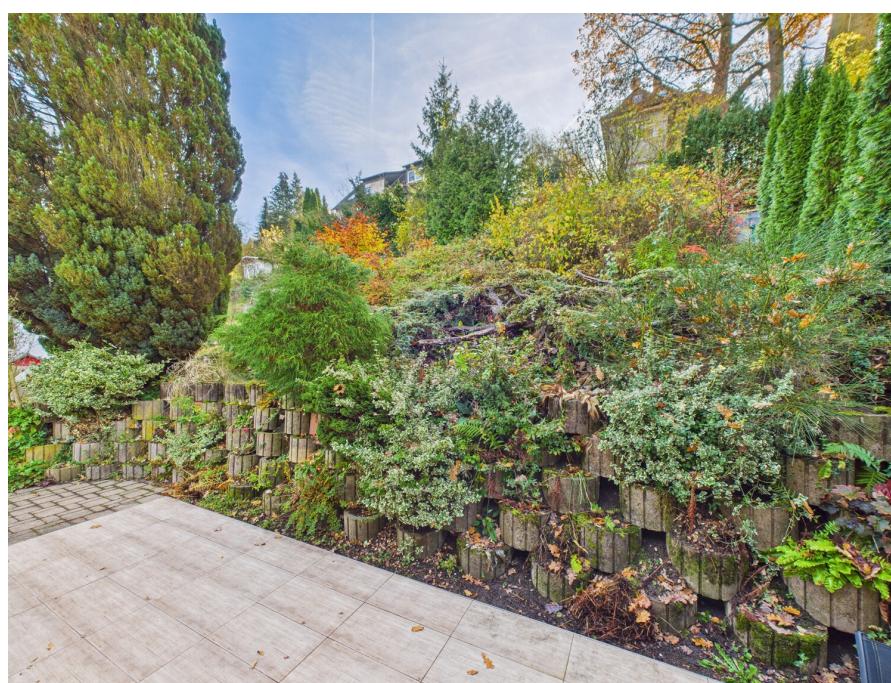
Codice oggetto: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La proprietà



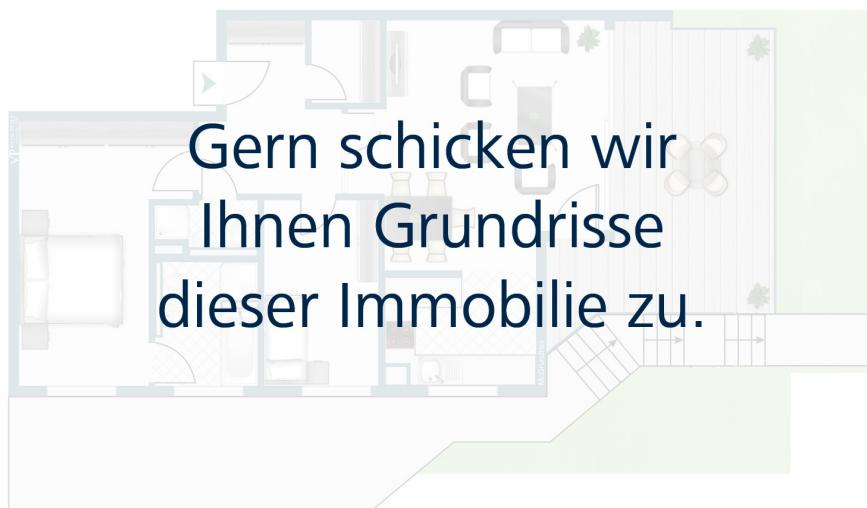
Codice oggetto: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La proprietà



[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)

Codice oggetto: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## La proprietà

**VP | VON POLL FINANCE**

# 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**





**VP | 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](http://www.home.von-poll.com)

Codice oggetto: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare è situata in una posizione tranquilla ai margini del bosco, su un terreno in pendenza di 357 m<sup>2</sup>. La vista rivolta a nord è particolarmente degna di nota, offrendo una vista diretta sui boschi circostanti e permettendo di immergersi nella natura in pochi passi. La superficie abitabile è di circa 129 m<sup>2</sup>, distribuita in quattro stanze. La planimetria flessibile consente inoltre la suddivisione di due stanze aggiuntive. L'ingresso della casa si trova al piano terra, nel seminterrato. Questo piano ospita un soggiorno e un luminoso bagno con doccia, ideale per bambini più grandi o ospiti. Qui si trovano anche il locale caldaia con riscaldamento centralizzato a gasolio e bruciatore (installato nel 2020) e un ripostiglio. Il serbatoio del gasolio da 5.000 litri si trova all'esterno della casa, in giardino, garantendo ampio spazio nel seminterrato. Il piano terra comprende un'ampia zona giorno, separata dalla cucina da una zona pranzo. È disponibile anche un bagno per gli ospiti. L'ampia terrazza esposta a sud-ovest, con vista sul curato giardino collinare, è stata recentemente piastrellata con nuove piastrelle. Un vero punto forte è la cucina, ristrutturata nel 2023, modernissima e dotata di elettrodomestici di ultima generazione. Al piano superiore si trovano la camera da letto principale e un ampio studio, facilmente divisibile in due camerette per i bambini. Un luminoso bagno con doccia, vasca, WC e lavandino completa questo piano. La facciata è stata tinteggiata nel 2020 e anche l'ingresso è stato modernizzato. Ulteriori caratteristiche includono un sistema di filtraggio dell'acqua integrato e una seconda canna fumaria, che consente l'installazione di una stufa a legna. È incluso anche un garage singolo con una piccola estensione per le attrezzature da giardino, disponibile al costo aggiuntivo di 15.000 €. Questa casa bifamiliare combina uno stile di vita contemporaneo, una disposizione pratica e un ambiente gradevole. Convincetevi di persona: saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Dettagli dei servizi

Doppelhaushälfte

Baujahr: 1986

Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 357 m<sup>2</sup>

Massivbauweise

Garage

Gemütlicher Garten in Hanglage

Nagelneue und topmoderne Einbauküche

Ruhige Lage mit sehr guter Anbindung

Codice oggetto: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## Tutto sulla posizione

Wolkersdorf ist ein attraktiver Ortsteil der Stadt Schwabach in Mittelfranken und liegt nördlich des Schwabacher Zentrums, in Richtung Nürnberg. Der Stadtteil verbindet eine ruhige, grüne Wohnlage mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Durch seine gewachsene Struktur mit gepflegten Wohnhäusern, viel Natur und einer freundlichen Nachbarschaft bietet Wolkersdorf eine hohe Lebensqualität und ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld.

Die Lage zeichnet sich durch eine naturnahe Umgebung und kurze Wege aus. Das Schwabacher Stadtzentrum ist in nur wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Nürnberger Südstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die ruhigen Seitenstraßen, Felder und Grünflächen rund um den Ort schaffen ein harmonisches Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend. Über die nahegelegene Autobahn A6 sowie die Bundesstraßen B2 und B466 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg, Roth, Ansbach und Heilbronn. Damit ist Wolkersdorf ein idealer Standort für Berufspendler.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Die Buslinie 83 des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) verbindet Wolkersdorf regelmäßig mit Dietersdorf und dem Schwabacher Stadtgebiet. Von dort aus besteht über den Bahnhof Schwabach direkter Anschluss an die S-Bahn-Linie S2, die in kurzer Zeit nach Nürnberg oder Roth führt.

Insgesamt bietet Wolkersdorf eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zu urbaner Infrastruktur. Der Ortsteil ist ideal für alle, die das ländliche Ambiente schätzen, aber dennoch schnell in der Stadt sein möchten – ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Anbindung an die Metropolregion Nürnberg.

**Codice oggetto: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.12.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 181.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25431030 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf

## 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)