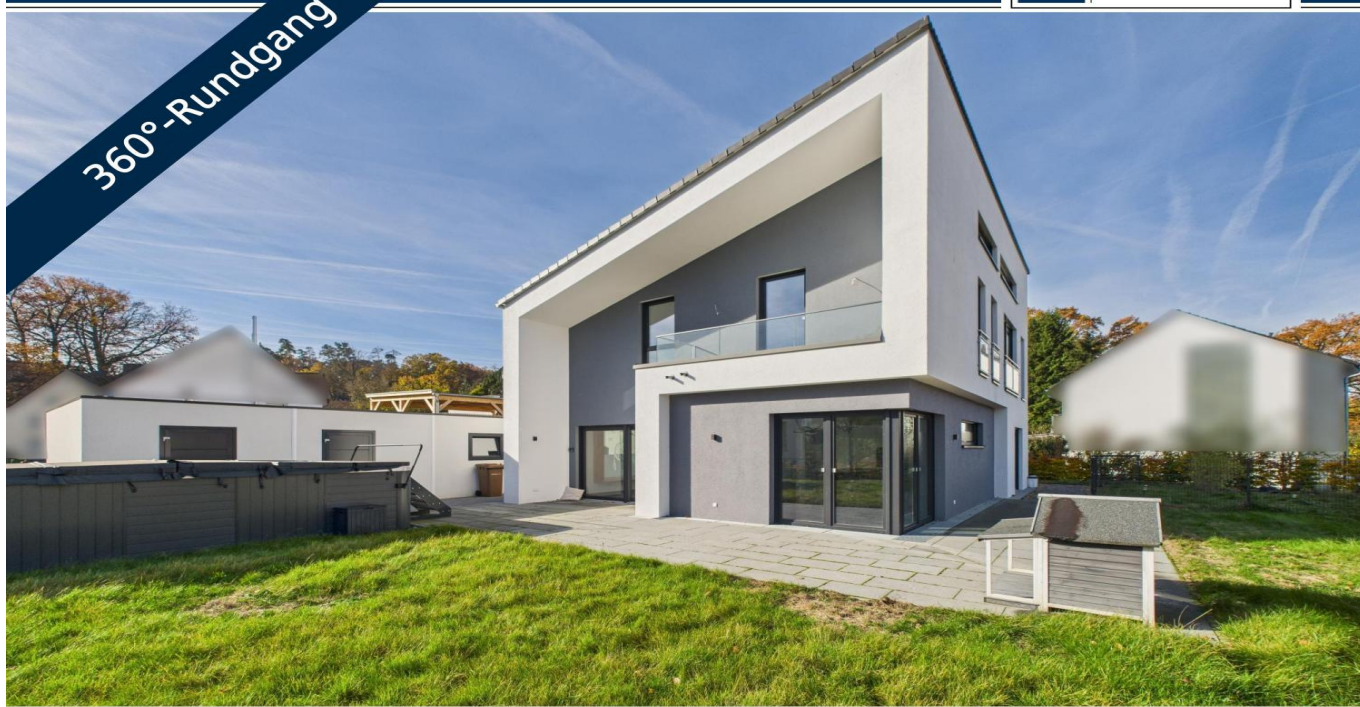


Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

L'eleganza incontra la sostenibilità (A+) - Arredi e design moderni per le esigenze abitative più esigenti!

Codice oggetto: 25431031

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 949.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 159 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 796 m²

Codice oggetto: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

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

Codice oggetto: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25431031
Superficie netta	ca. 159 m²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2022
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	949.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 70 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	CAR_Rinnovabile
Certificazione energetica valido fino a	13.03.2034
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	13.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

La proprietà



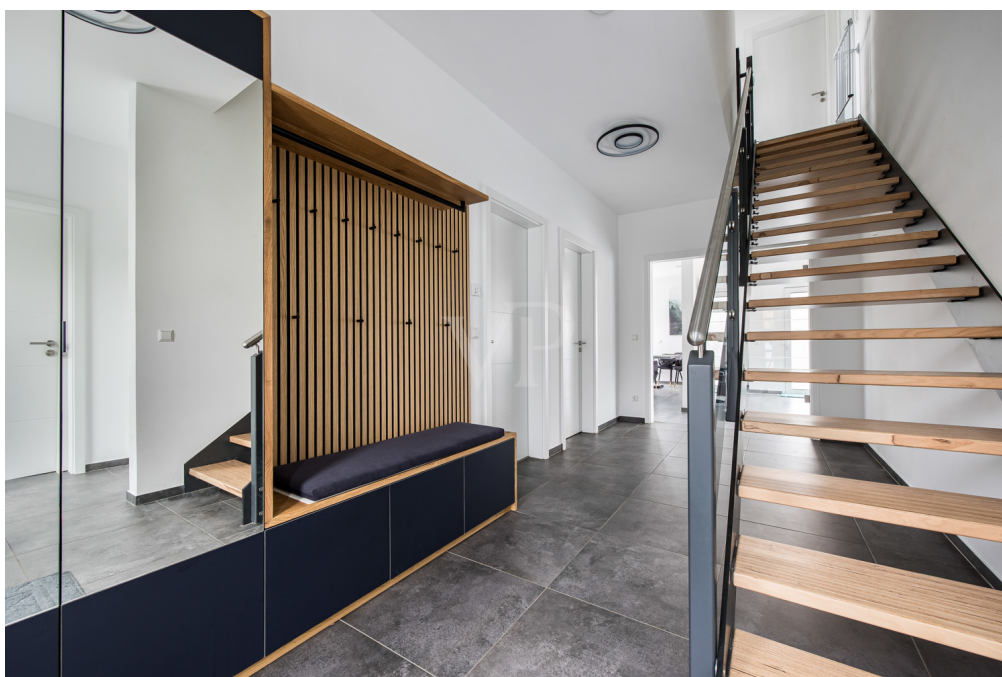
Codice oggetto: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

La proprietà



Codice oggetto: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

La proprietà



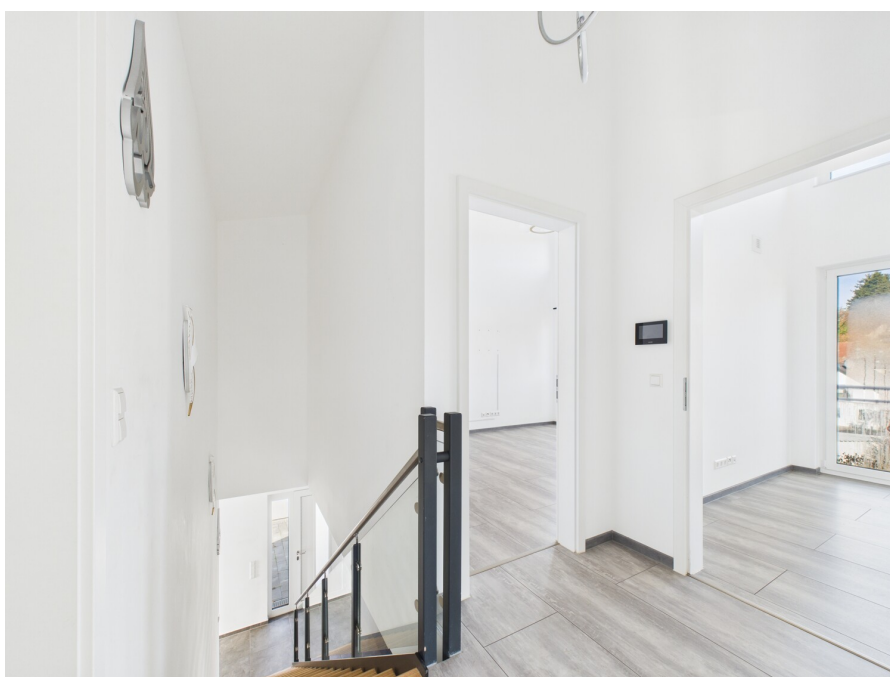
Codice oggetto: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

La proprietà



Codice oggetto: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

La proprietà



Codice oggetto: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

La proprietà



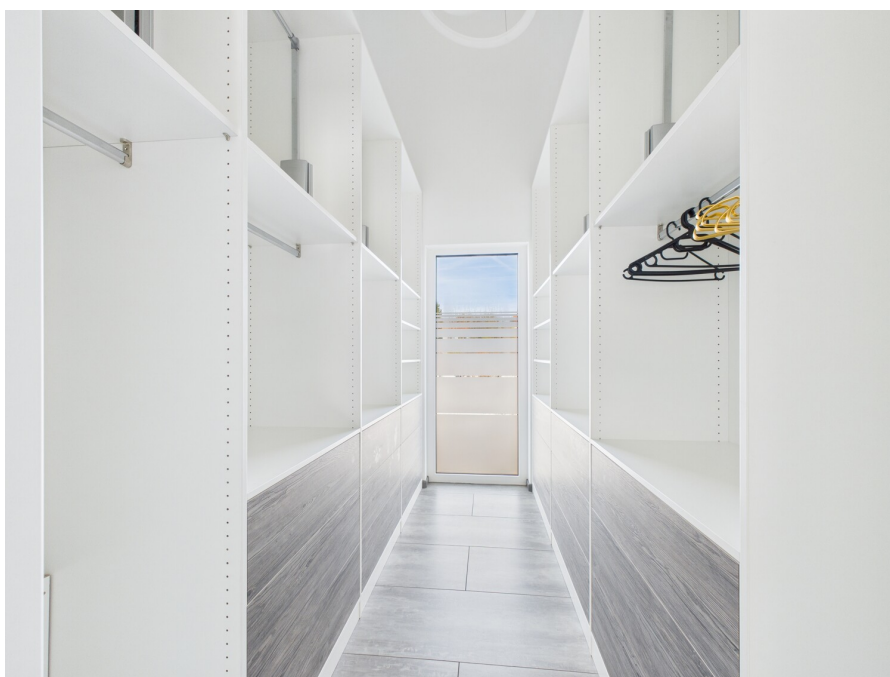
Codice oggetto: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

La proprietà



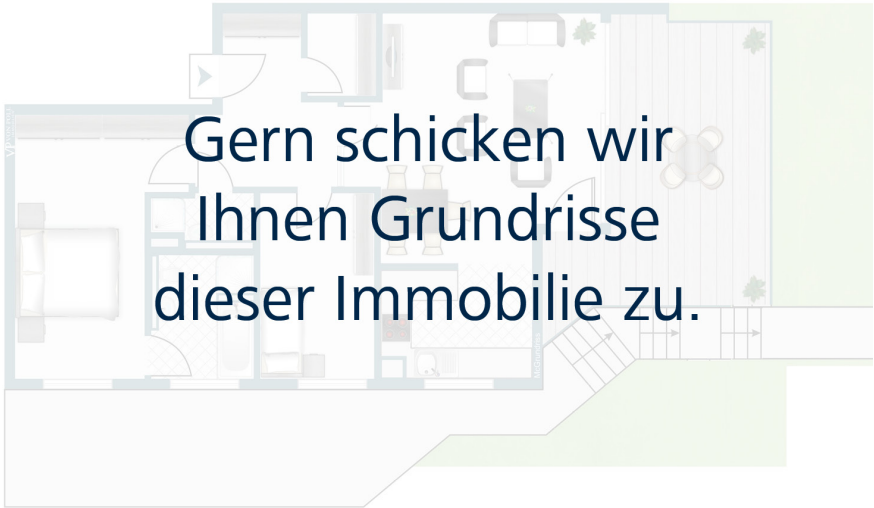
Codice oggetto: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

La proprietà



Codice oggetto: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

La proprietà

VON POLL
IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth

VON POLL
IMMOBILIEN

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

Codice oggetto: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Codice oggetto: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Una prima impressione

Questa imponente proprietà, costruita nel 2022, offre un rifugio ideale per famiglie esigenti, vantando un'ampia superficie abitabile di 159 metri quadrati su un terreno di circa 796 metri quadrati. Con un totale di cinque stanze, tra cui tre camere da letto, uno studio e due bagni dal design raffinato, questa casa garantisce ampio spazio e privacy a tutti i residenti. I bagni sono vere oasi di relax. Il bagno privato dispone di una spaziosa vasca da bagno da 244 litri, una doccia a pioggia con un'impressionante portata di 17 litri al minuto e una cabina doccia. Anche il bagno per gli ospiti e il secondo bagno offrono servizi di alta qualità, tra cui una vasca idromassaggio per un'esperienza di lusso. Le finestre con tripli vetri con telai in acciaio inox e tapparelle elettriche offrono ulteriore comfort. Eleganti davanzali interni in marmo e una sofisticata ringhiera in vetro del balcone esaltano ulteriormente il carattere lussuoso della casa. Le caratteristiche della proprietà non lasciano nulla a desiderare. Un punto di forza particolare è il garage doppio, che dispone anche di un ripostiglio separato, un vantaggio pratico data l'assenza di una cantina. All'esterno, troverete un'ampia e invitante terrazza e una piscina riscaldata fuori terra che offre molteplici possibilità di utilizzo. Un lato è dotato di una vasca idromassaggio, mentre l'altro è dotato di un sistema di nuoto controcorrente per l'esercizio fisico e il relax. Il sistema di riscaldamento della casa si basa principalmente su fonti di energia rinnovabile, tra cui geotermica e solare, contribuendo così a un uso sostenibile dell'energia. Inoltre, le porte-finestre a tutta altezza in tutta la casa creano un ambiente aperto e moderno, inondando gli ambienti di una luce calda e naturale. La proprietà vanta una classe energetica A+. Nel complesso, questa proprietà colpisce per le sue caratteristiche esclusive, la generosa disposizione degli spazi e il design contemporaneo. Rappresenta un vero gioiello per le famiglie che cercano il massimo livello di comfort e uno stile sofisticato. Contattateci per organizzare una visita!

Codice oggetto: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Dettagli dei servizi

Ausstattung:

Baujahr: 2022 lt. Energieausweis

ca. 159 m² Wohnfläche

ca. 796 m² Grundstücksgröße

Doppelgarage

Gartenhaus

3 -fach verglaste Fenster-/ Glasfüllung mit Edelstahlrahmen

Innenfensterbänke aus Marmor

Balkongeländer in Glas ausgeführt

Rollladen mit Aluminiumlamellen und Elektroantrieb

Große Terrasse

Geradläufige Zebrano Treppe - mit Edelstahlgeländer und Glasfüllung

Bäder und Gäste-Toilette mit Fenster und sehr hochwertiger Ausstattung

Badewanne mit Whirlpool & bodengleiche Dusche

Above Ground beheizbarer Swimmingpool (Swim-Spa)

Hochwertige Einbauküche

Heizung: Erneuerbare Energie-/Umweltenergie-/Solarenergie

Klimaklima Luft-Luft-Wärmepumpen

Energieeffizienzklasse A+

EG- Fliesen

OG - Fliesen, Ceralan

Codice oggetto: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Tutto sulla posizione

Dietersdorf ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Schwabach in Mittelfranken, Bayern. Er liegt rund fünf Kilometer nordwestlich vom Schwabacher Stadtzentrum und etwa elf Kilometer südlich von Nürnberg. Die Umgebung ist geprägt von einer sanften Hügellandschaft im Bereich des Zwieselbachtals, wodurch eine ruhige und grüne Wohnlage entsteht. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleinen Höfen und weitläufigen Wiesen, was dem Ort einen charmanten, ländlichen Charakter verleiht. Trotz der naturnahen Lage ist Dietersdorf hervorragend an die umliegenden Städte angebunden.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Über die nahegelegene Autobahn A6, die Nürnberg und Heilbronn verbindet, erreicht man schnell die Metropolregion Nürnberg sowie das überregionale Straßennetz. Auch die Bundesstraßen B2 und B466 verlaufen in der Nähe und bieten schnelle Verbindungen in Richtung Schwabach, Roth oder Ansbach. Innerhalb des Ortsteils sorgt die Kreisstraße SC1/RH11 für eine gute lokale Erschließung.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) gesichert. Die Buslinie 83 verbindet Dietersdorf mit Wolkersdorf und weiteren Ortsteilen Schwabachs und bietet Anschluss an die S-Bahn Richtung Nürnberg. Der Schwabacher Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht mit der S-Bahn eine bequeme und regelmäßige Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie nach Roth und in weitere umliegende Städte.

Insgesamt bietet Dietersdorf eine attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. Die hervorragende Verkehrsanbindung, die idyllische Umgebung und die Nähe zu Schwabach und Nürnberg machen diesen Ortsteil zu einer begehrten Wohnlage für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig schnell in der Stadt sein möchten.

Codice oggetto: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 13.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK erneuerbar.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25431031 - 91126 Schwabach – Dietersdorf, Mittelfranken

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