

Schwabach

# Exklusive Geheimofferte: Ihr Traumhaus im Secret Sale

Objektnummer: 24431018A

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 925.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 454 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24431018A - 91126 Schwabach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24431018A - 91126 Schwabach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24431018A	Kaufpreis	925.000 EUR
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2007		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24431018A - 91126 Schwabach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Umweltwärme	Endenergieverbrauch	44.18 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.06.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24431018A - 91126 Schwabach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





**Ionela Harosa**  
Geschäftsstelleninhaberin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**09122 - 88 59 168**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP VON POLL FINANCE®

### WICHTIGER DENN JE - UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH

MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark gestiegener Zinsen - unsere umfassende Finanzierungsberatung, für neue oder auch bestehende Finanzierungen.

JETZT BERATEN LASSEN



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**Objektnummer: 24431018A - 91126 Schwabach**

## Ein erster Eindruck

Erleben Sie exklusiv im Secret Sale dieses charmante Einfamilienhaus von 2007 in einem begehrten Stadtteil in Schwabach. Mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem gepflegten Grundstück von ca. 454 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus den idealen Raum für Familien, die ein komfortables und stilvolles Zuhause suchen. Das großzügige und helle Erdgeschoss ist das Herzstück des Hauses und der Mittelpunkt des Familienlebens. Hier verschmelzen Küche, Ess- und Wohnbereich zu einer offenen, einladenden Einheit, die viel Raum für gemeinsame Aktivitäten bietet. Der doppelseitige Kamin schafft eine gemütliche Atmosphäre, während große Fenster einen tollen Blick auf die umliegende Landschaft bieten und viel natürliches Licht hereinlassen. Von der Terrasse aus genießen Sie im Sommer entspannte Stunden im Freien – perfekt für gesellige Abende und Familienfeste. Im Obergeschoss erwarten Sie geräumige Schlafzimmer und gut ausgestattete Badezimmer, die Rückzugsorte für jedes Familienmitglied bieten. Der ausgebauter Spitzboden eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Gäste oder als Hobbyraum. Dank einer modernen, energieeffizienten Heizung überzeugt das Haus mit einem hervorragenden Energieausweis. Es ist vollständig unterkellert und bietet reichlich Stauraum sowie eine Garage, einen Carport und einen Stellplatz. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein Traumhaus in einer gepflegten und attraktiven Nachbarschaft zu erwerben. Die Immobilie steht sofort zur Verfügung und kann umgehend bezogen werden. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über diese besondere Immobilie zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 24431018A - 91126 Schwabach

## Ausstattung und Details

### Ausstattung:

- Großzügiges Einfamilienhaus
- Baujahr: 2007 lt. Energieausweis
- ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 454 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- 1 Garage, 1 Carport, 1 Stellplatz
- Offene Einbauküche (im Preis enthalten) mit großem Essbereich und Doppelkamin, Wohnbereich
- Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser: Umweltwärme-/Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Rollos
- Holztreppe
- 3 Bäder und eine Gästetoilette
- voll unterkellert

Objektnummer: 24431018A - 91126 Schwabach

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in Schwabach, Teil der Metropolregion Nürnberg, und liegt in einem begehrten Stadtteil. Schwabach ist bekannt für seine historische Altstadt und die Blattgoldherstellung und bietet eine hervorragende Lebensqualität. Umgebung und Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten: Diverse Supermärkte, Fachgeschäfte und Bäckereien in unmittelbarer Nähe decken alle täglichen Bedürfnisse ab. Das Stadtzentrum von Schwabach ist in wenigen Minuten erreichbar. Bildungseinrichtungen: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind zahlreich vorhanden. Gesundheitsversorgung: Zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und das Stadtkrankenhaus Schwabach bieten umfassende medizinische Versorgung. Freizeit und Erholung: Sportvereine, Schwimmbäder und Parks bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Verkehrsanbindung: Öffentlicher Nahverkehr: Gut ausgebautes Busnetz mit einer nahegelegenen Haltestelle. Der Bahnhof Schwabach bietet regelmäßige Verbindungen nach Nürnberg und andere Städte. Autobahnanbindung: Schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A6 und der B2 für zügige Verbindungen in Richtung Nürnberg, Heilbronn und weitere Ziele. Flughafen: Der internationale Flughafen Nürnberg ist in etwa 30 Autominuten erreichbar. Wohnqualität: Die ruhige Wohngegend ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern, viel Grün und gepflegten Gärten. Die geringe Verkehrsdichte sorgt für eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre, ideal für Familien und Berufspendler.



Objektnummer: 24431018A - 91126 Schwabach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 44.18 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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 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 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.

Objektnummer: 24431018A - 91126 Schwabach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ionela Harosa

---

Kappadocia 9 Schwabach / Roth  
E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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