Schwarzenbruck / Altenthann

4-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit Gartenanteil in Schwarzenbruck OT

Número de propiedad: 24269009

PRECIO DE COMPRA: 390.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 140 m^2 • **HABITACIONES:** 4

Número de propiedad: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

De un vistazo

Número de propiedad	24269009
Superficie habitable	ca. 140 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	01.11.2024
Piso	2
Habitaciones	4
Baños	3
Año de construcción	2011
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	390.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2011
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 8 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	16.05.2034
Fuente de energía	Aceite

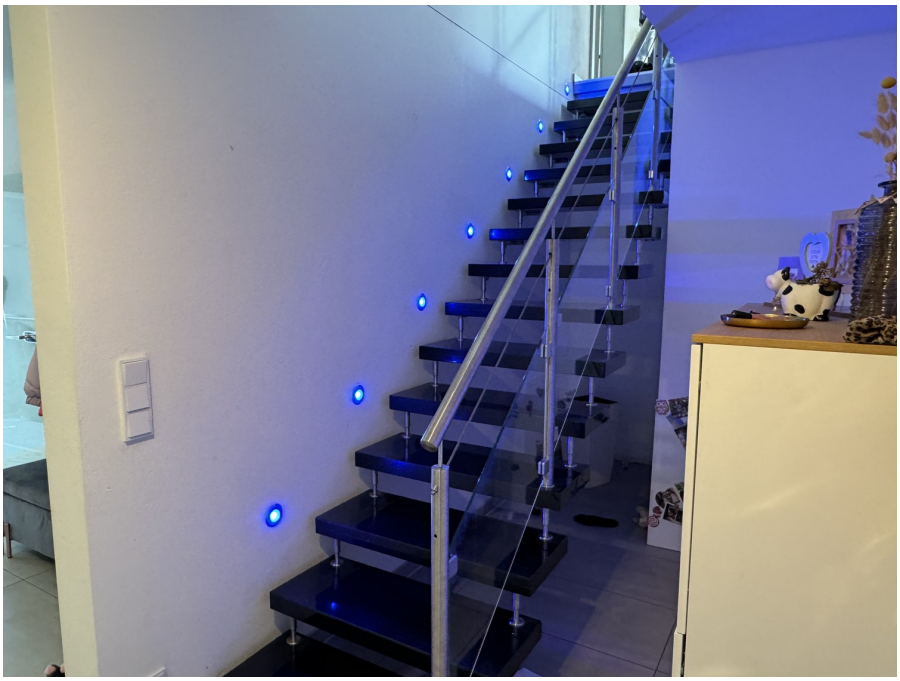
Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	190.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F

Número de propiedad: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

La propiedad

Número de propiedad: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

La propiedad



Número de propiedad: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

La propiedad

Número de propiedad: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

La propiedad

Número de propiedad: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

La propiedad

Número de propiedad: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

La propiedad

Número de propiedad: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

La propiedad

Número de propiedad: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

La propiedad

Número de propiedad: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

Planos de planta

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN

Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

Una primera impresión

Hier gelangen Sie zur virtuellen Tour: https://tour.ogulo.com/ekWY Diese neuwertige und moderne auf 2 Ebenen angelegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 2-Familienhaus ist nicht nur wegen der großen Dachterrasse sondern auch dem dazugehörigen Gartenanteil eine tolle Gelegenheit als echte Haus-Alternative für die Familie. 2011 wurde diese Wohnung in einem bereits bestehenden Haus mit Aufstockung und komplett neuem Dach, sowie komplett neuem Ausbau aller Gewerke geschaffen und lässt keine Wünsche mit dem Anspruch an modernes Wohnen offen. Über ein helles großzügiges Treppenhaus gelangt man im 1. OG mit einem großen Vorplatz in den Garderobenbereich mit einem Abstellraum. Von dort gibt es eine schöne einläufige Treppe in die Hauptwohnung. Diese erschließt sich über einen großzügigen und hellen Flurbereich in sämtliche Wohn- und Schlafräume. Das sehr großzügige Wohn- Ess- und Kochambiente ist bis in die Giebelspitze geöffnet und beinhaltet eine offene Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten. In den beiden knapp 13 m² großen Kinderzimmern lässt es sich angenehm Leben. Die weiteren Highlights der Wohnung bilden sicher die an dem großzügigen Schlafzimmer mit Ankleide befindliche Dachterrasse mit ca. 14 m² und schönen Ausblicken in den Gartenbereich, der ebenfalls zur Wohnung gehört, sowie das Erlebnis-Bad. Es gibt dort genügend Licht durch 2 große Fenster. Die Dusche ist dort im wahrsten Sinne Programm für alle wünschenswerten programmierbaren Duscherlebnisse. Die Eckwanne, das in der Ecke befindliche WC und auch der Waschtisch runden das Baderlebnis gelungen ab. Genügend Stauraum gibt es im unteren Bereich der Wohnung ebenso wie im Kellerersatzraum im EG. Das Auto hat Platz gleich neben dem Hauseingang und die zur Wohnung gehörende Grünfläche bietet Jung wie Alt das zum Haustraum noch fehlende Gartenambiente. Die Wohnung ist ab 01. November 2024 bezugsfrei. Weitere Infos zur WEG-Regelung, Rücklagenbildung und Hausgeld gerne auf Anfrage. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin ! Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns.

Número de propiedad: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

Detalles de los servicios

* Praktisch, sehr ansprechend geschnittener Grundriss
* 3-fach-isolierverglaste Kunststoff-Isoligerglasfenster, teilw. bodentief
mit elektrischen Rollos bzw. Jalousien
* Ölzentralheizung als Fußbodenheizung mit Solarunterstützung
* Sat-Anlage
* Fliesen im Bad, sonst hochwertige Vinylböden
* Tageslicht-Bad mit bodentiefer Dusche und
hochwertiger Duscharmatur mit elektronischer Bedienung, Waschtisch, WC, Eckwanne
* offene Küche mit Einbauküche im Wohnbereich
* große Dachterrasse nach Süden
* Abstellraum im Eingangsbereich mit Garderobe
* Kellerersatzraum beim Hauseingang im EG für Fahrräder etc.
* KFZ-Stellplatz vor dem Haus
* eigener Gartenbereich

Número de propiedad: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

Todo sobre la ubicación

Das ländlich geprägte Kirchdorf Altenthann liegt etwa vier Kilometer östlich vom Hauptort Schwarzenbruck entfernt. Nachbarorte im Uhrzeigersinn sind Winkelhaid, Grünsberg, Burgthann, Pattenhofen und Rummelsberg. In Altenthann gibt es einen Gasthof mit angeschlossener Metzgerei. Des Weiteren existieren dort zwei Friseure und verschiedene Hofläden mit Erzeugnissen aus landwirtschaftlicher, regionaler Produktion. Ebenso gibt es einen Kindergarten und die Freiwillige Feuerwehr Altenthann. Im Individualverkehr ist Altenthann durch Landstraßen mit den Nachbargemeinden Altdorf, Winkelhaid und Burgthann verbunden. Im öffentlichen Verkehr existiert eine Buslinie, die mehrmals am Tag zwischen Altdorf und Ochenbruck verkehrt und durch Bedienung von S-Bahn-Stationen eine Anbindung an die S-Bahn Nürnberg gewährleistet. Im nahegelegenen Hauptort Schwarzenbruck, sowie Altdorf und Winkelhaid gibt es alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs samt weiterführende Schulen. Kurzum: Ländliches Wohnen trifft auf nahegelegene gute Infrastruktur im Landkreis Nürnberger Land.

Número de propiedad: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 190.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1919. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. 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.

Número de propiedad: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2 Región de Núremberg
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com