

Schwaig – Schwaig

# VON POLL | Stillvolle 2-Zimmer Wohnung mit modernem Komfort

VP azonosító: 24369050

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 240.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 66,19 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 24369050 - 90571 Schwaig – Schwaig

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24369050 - 90571 Schwaig – Schwaig

## Áttekintés

VP azonosító	24369050
Hasznos lakótér	ca. 66,19 m <sup>2</sup>
EMELET	2
Szobák	2
Hálósobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1983
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	240.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2021
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 24369050 - 90571 Schwaig – Schwaig

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.07.2028	Végs? energiafogyasztás	99.00 kWh/m²a
Energiaforrás	Táv?tés	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1983

VP azonosító: 24369050 - 90571 Schwaig – Schwaig

## Az ingatlan



VP azonosító: 24369050 - 90571 Schwaig – Schwaig

## Az ingatlan



VP azonosító: 24369050 - 90571 Schwaig – Schwaig

## Az ingatlan



VP azonosító: 24369050 - 90571 Schwaig – Schwaig

## Az ingatlan





VP azonosító: 24369050 - 90571 Schwaig – Schwaig

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24369050 - 90571 Schwaig – Schwaig

## Az els? benyomás

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/YKZD> Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> wurde 2021 kernsaniert und bietet modernes Wohnen in guter Qualität. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1984 und vereint zeitgemäÙe Ausstattung mit einer gemütlichen Atmosphäre. Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, ein komplett modernisiertes Badezimmer mit begehbare Dusche und Ambientebeleuchtung sowie hochwertige LED-Spots. Neuwertige, zweifach verglaste Fenster, Vinyl- und Laminatböden sowie moderne Heizkörper runden das Angebot ab. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ist in der Wohnung und zusätzlicher Stauraum im Keller bieten viel Platz. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Zentralheizung. Der Preis beinhaltet bereits einen Außenstellplatz unmittelbar vor dem Haus sowie die Einbauküche. Auf Wunsch kann die Wohnung komplett möbliert übernommen werden (Summe nach Absprache). Derzeit wird die Wohnung noch bewohnt, ein schneller Auszug kann jedoch problemlos realisiert werden. Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare und Investoren gleichermaßen. WEG: 18 Hausgeld: (inkl. Heizkostenvorauszahlung) 292,- € Rücklagen WEG zum 31.12.23: 67.303,14,- € ? Rücklagen WHG zum 31.12.23: 1.945,07,- €

VP azonosító: 24369050 - 90571 Schwaig – Schwaig

## Részletes felszereltség

- Ambientebeleuchtung
- LED Spots in der gesamten Wohnung
- Vinylböden (Küche, Flur & Abstellraum)
- Laminatböden (Wohnzimmer & Schlafzimmer)
- Fliesen (Badezimmer)
- Einbauküche
- Begehbare Dusche
- Auf Wunsch voll möbliert (Preis nach Absprache)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Kellerabteil
- Außenstellplatz

VP azonosító: 24369050 - 90571 Schwaig – Schwaig

## Minden a helyszínr?!

Die 2-Zimmer Wohnung in 90571 Schwaig bei Nürnberg bietet eine hervorragende Infrastruktur in einer ruhigen Wohngegend östlich von Nürnberg. Sie ist über die Autobahn A3 und die S-Bahn-Station Schwaig gut angebunden. In der Nähe gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen wie Banken und Apotheken sowie Grünflächen wie den Pegnitzgrund zur Erholung. Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls gut erreichbar, während Nürnberg schnell erreichbar bleibt. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit guter Anbindung.

VP azonosító: 24369050 - 90571 Schwaig – Schwaig

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist C. Sanierung 2019 & 2021: - Neue Heizkörper - Neue Vinylböden (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche , Flur und Abstellraum) - Kernsaniertes Badezimmer (Gefliest) - Doppeltverglaste Kunststofffenster (ca. 2019)

VP azonosító: 24369050 - 90571 Schwaig – Schwaig

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35 Fürth  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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