

Schwabach

# Einmalige Gelegenheit: "Last Call" - Sonderpreis - Zeitgemäßes Reiheneckhaus mit Studio!

VP azonosító: 24431007A



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

VÉTELÁR: 429.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 129 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 136 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach

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

VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach

## Áttekintés

VP azonosító	24431007A	Vételár	429.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 129 m <sup>2</sup>	Ház	
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Modernizálás / Felújítás	2023
Szobák	4	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Hálósobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRD?SZOBÁK	2	Hasznos terület	ca. 174 m <sup>2</sup>
ÉPÍTÉS ÉVE	1987	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs		

VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Pellet	Végső energiafogyasztás	97.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.02.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Vegyes tüzelés? (pellet)		

VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach

## Az ingatlan





VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach

## Az ingatlan



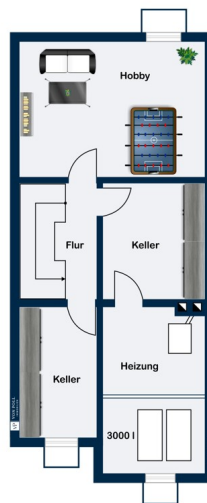
VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach

## Az ingatlan

### IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN  
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Ionela Harosa**  
Geschäftsstelleneinhaberin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

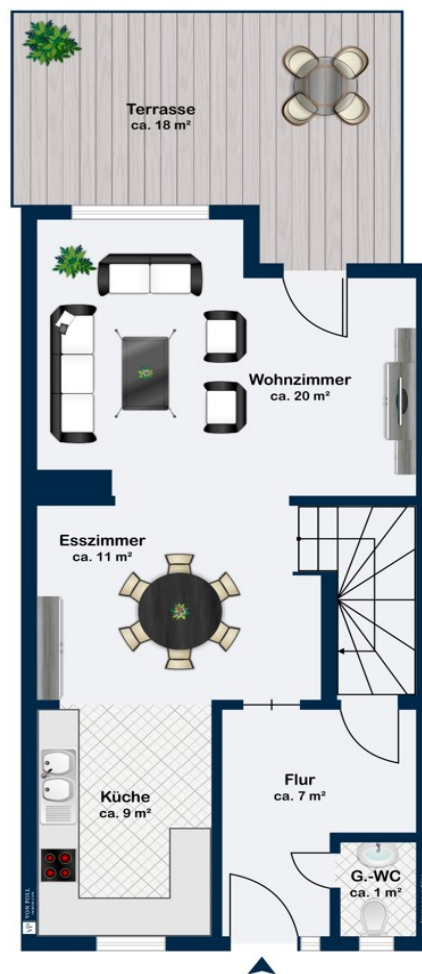
**09122 - 88 59 168**

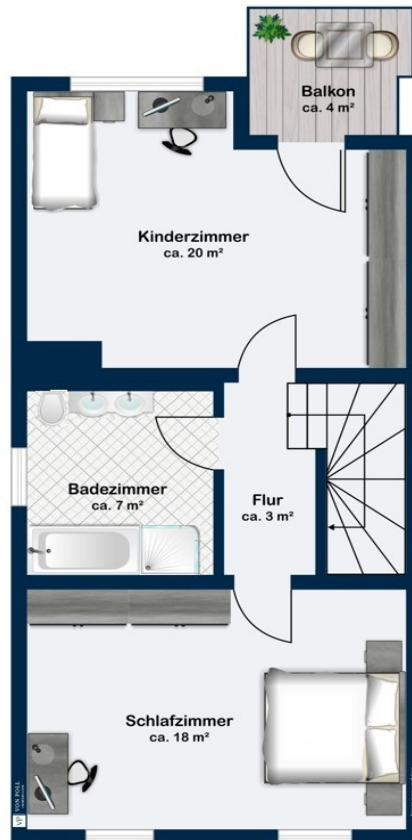
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

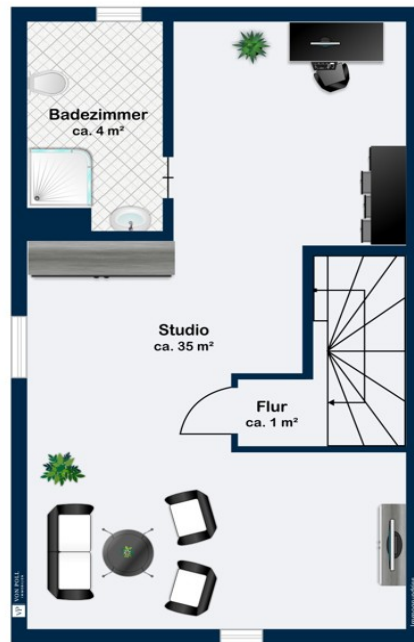
VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach

## Alaprajzok









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

VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach

## Az els? benyomás

Wohnkomfort pur: Reiheneckhaus mit Studio und nachhaltiger Wärmeversorgung! Das zeitgemäß gestaltete Reiheneckhaus, errichtet im Jahr 1987, präsentiert sich in einem vorbildlichen Zustand, der durch eine umfassende Modernisierung im Jahr 2023 noch weiter optimiert wurde. Auf einem Grundstück von etwa 136 m<sup>2</sup> entfaltet diese Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> reichlich Platz für anspruchsvolle Familien. Die Innenausstattung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer (zwei im Obergeschoss + eins im Studiobereich) und zwei Badezimmer, die den Komfort und die Funktionalität dieses Anwesens unterstreichen. Eine reizvolle Kombination aus Balkon und Terrasse bietet eine einladende Atmosphäre, um die Ruhe und Frische der Natur im Freien zu genießen. Das Dachgeschoss wurde geschickt zu einem großzügigen Studio umgestaltet und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit ausreichend Platz könnte es als separates Schlafzimmer mit angeschlossenem Büro und einem vollständigen Badezimmer mit Dusche ideal für einen Teenager gestaltet werden. Das Haus überzeugt durch seine moderne Ausstattung, die einen ansprechenden Wohnkomfort bietet. Eine Aluminium-Haustür garantiert Sicherheit, während dreifach verglaste Fenster mit Rolläden und elektrisch betriebenen Rollos für eine ideale Balance aus Lichteinfall und Privatsphäre sorgen. Die Heizungsanlage präsentiert sich als topmodern, äußerst effizient und vollständig automatisiert konzipiert. Sie besteht aus einer hochmodernen Pelletheizung in Kombination mit Solarthermie auf dem Dach, einem effizienten Pufferspeicher sowie einem großzügigen Pellet-Sacksilo, die gemeinsam eine nachhaltige und umweltfreundliche Wärmeversorgung gewährleisten. Sämtliche Fenster sind mit einer 3-fachen Verglasung ausgestattet, was eine energetisch optimale Versorgung sicherstellt. Das Gartenhäuschen im Außenbereich vervollständigt das Anwesen und bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder. Durch den Garten erreicht man unmittelbar die Garage, was einen bequemen Zugang schafft und es erleichtert, Einkäufe mühelos ins Haus zu transportieren. Die Holzfassade wurde neu gestrichen, um die äußere Ästhetik zu pflegen. Zusätzlich wurden sämtliche Türen und Türrahmen erneuert, wodurch ein zeitgemäßes Erscheinungsbild geschaffen wurde. Darüber hinaus wurden alle Wände frisch gestrichen, um eine gepflegte und moderne Atmosphäre im gesamten Haus zu gewährleisten. Die zentrale Lage des Hauses bietet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten, was den Alltag erleichtert. Diese Immobilie ist die ideale Wahl für Familien, die modernen Wohnkomfort und eine nachhaltige Heizungsanlage schätzen. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem attraktiven Angebot persönlich zu überzeugen.

VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach

## Részletes felszereltség

- Aluminium-Haustür
- alle Fenster EG / 1.Stock / DG 3-Fach verglast incl. Rolläden
- alle Dachschrägenfenster 3-Fach verglast, Klapp-Schwingfenster, incl. Elektrischer Solarbetriebener Rollo und Fliegengitter
- Terrassentür (von aussen und innen abschließbar, 3-Fach Verriegelung) 3-Fach verglast incl. herausnehmbaren Fliegengittern
- Blakontür 3-Fach verglast
- Herausnehmbare Fliegengitter für 6 Fenster
- Vollautomatische Pelletheizung mit Solarthermie auf dem Dach, einem 825Liter Pufferspeicher, einem Feinstaubfilter, und einem 3 Tonnen Pellet-Sacksilo
- Innentüren EG / 1.Stock /DG
- Schiebetür Treppenhaus EG zum 1. OG hinzugefügt
- Holzfassade gestrichen
- Steckdosen und Lichtschalter neu
- Dachbereich komplett ausgebaut-/Studio
- Gartenhäuschen

**VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach**

## Minden a helyszínr?!

Schwabach überzeugt durch eine gewachsene, intakte Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Bildungseinrichtungen in Schwabach und Umgebung genießen einen ausgezeichneten Ruf, vertreten sind hier alle Schulformen mit vielfältiger Ausprägung. Der Kindergarten, die Schulen und das Gymnasium ist in wenigen Minuten zu erreichen. Schwabachs zauberhafte Altstadt mit dem historischen Marktplatz und den zahlreichen Straßencafés lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Die wunderschöne Landschaft aus Wäldern, Wiesen in unmittelbarer Nähe, bietet vielfältige Sport- und Freizeitangebote. Wanderer, Naturbegeisterte und Sportler kommen somit auf ihre Kosten. Über die A6 als auch die Bundesstraße B2 gelangt man unter anderem in ca. 20 Minuten nach Nürnberg oder Fürth. Mit der Bahn ist man ebenfalls mobil. Diese braucht vom Schwabacher Bahnhof lediglich zehn Minuten nach Nürnberg. Eine S-Bahn befindet sich in Schwabach-Limbach. Der Nürnberger Flughafen ist ca. 24 km entfernt.

VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 97.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

VP azonosító: 24431007A - 91126 Schwabach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ionela Harosa

---

Kappadocia 9 Schwabach / Roth  
E-Mail: schwabach@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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