

Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

VON POLL | Zeitloses Traumhaus auf dem Land

CODICE OGGETTO: 24369012

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 748.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 207,28 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 720 m²

CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

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

CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24369012	Prezzo d'acquisto	748.000 EUR
Superficie netta	ca. 207,28 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Anno di costruzione	1993	Stato dell'immobile	Curato
Garage/Posto auto	1 x Garage	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	100.92 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.03.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

La proprietà



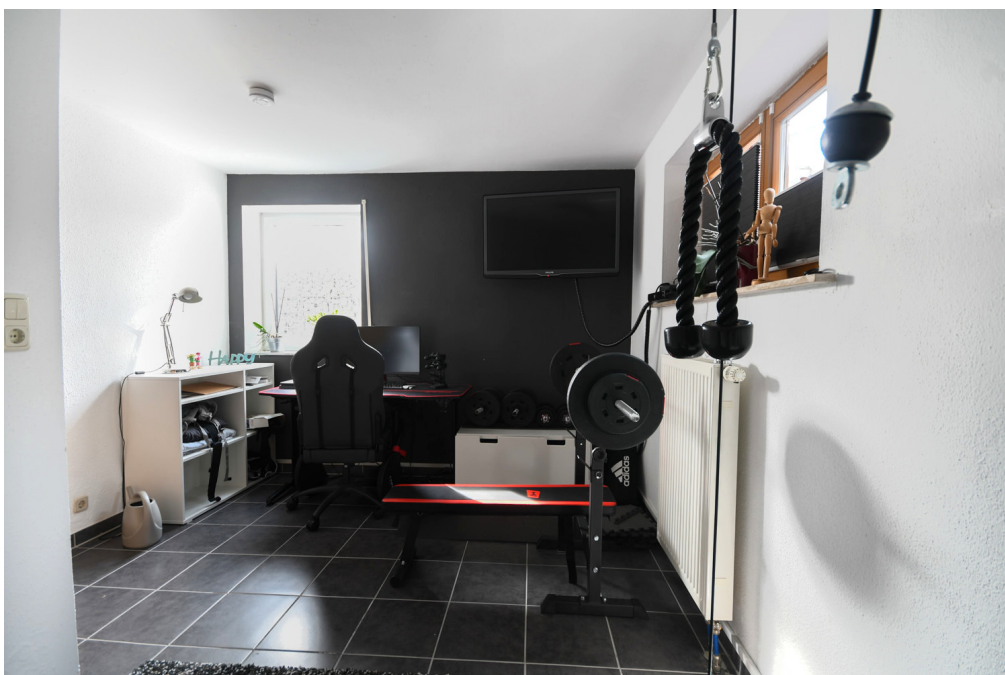
CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN





Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber
Sarah Eckert - Immobilienberaterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0911 - 97 90 188 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Una prima impressione

In einer idyllischen ländlichen Umgebung erwartet Sie dieses exklusive Einfamilienhaus mit einer gelungenen Symbiose aus zeitgemäßem Design und einem leicht rustikalen Touch. Schon auf den ersten Blick beeindruckt das Haus mit seinem charmanten Äußeren und dem liebevoll angelegten Garten Richtung Süden. Mit zwei Terrassen, einem Freisitz an einer gemütlichen Wasserstelle und dem teilweise unverbauten Weitblick wird Ihnen ein absolutes Highlight geboten. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine moderne Küche mit Kochinsel und direktem Zugang zum kleineren der beiden Freisitze - perfekt für sonnige Morgenstunden beim Frühstück im Freien. Das angrenzende Kaminzimmer lockt mit einem traditionellen Kachelofen und bietet Zutritt in den Wintergarten mit Blick in den eigenen Garten. Das große, sonnenverwöhnte Esszimmer fließt nahtlos in das gemütliche Wohnzimmer über, wo Sie entspannte Stunden verbringen können. Der zweite Freisitz ist vom Esszimmer zugänglich. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das Angebot im Erdgeschoss ab. Das Obergeschoss präsentiert sich mit einer einladenden Galerie, die sich ideal als Arbeitsplatz eignet und von einem gemütlichen Schwedenofen geprägt ist. Der teilweise sichtbare Dachstuhl bietet eine gewisse Raumhöhe und Exklusivität. Das Bad ist ausgestattet mit einer Wanne sowie einer Dusche, und die drei Schlafzimmer bieten Platz für die ganze Familie. Im Untergeschoss bieten sich u.a. zwei weitere Wohnräume als zusätzliche Schlafzimmer, Sport- oder Hobbyräume an. Ein kleines Duschbad sorgt hier für noch mehr Nutzungsmöglichkeiten. Eine Garage mit Platz für zwei Autos (hintereinander) bieten bequemes Parken und kurze Wege. Erleben Sie das Beste aus ländlicher Idylle und modernem Wohnkomfort und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin. Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/dKgm>

CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Dettagli dei servizi

- Wintergarten (Baujahr 2007) mit elektr. Markise
 - zwei Freisitze, teilw. mit elektr. Markise
 - Fenster größtenteils 3-fach verglast
 - Fußbodenheizung im gesamten EG sowie im Bad im OG
 - Kachelofen/Grundofen im EG
 - Schwedenofen im OG
 - PV-Anlage mit Einspeisung
 - Solaranlage vorhanden, nicht funktionsfähig
 - SAT-Anschluss
 - Internet: 175MBit/s max. Download, 40 MBit/s max. Upload
 - Zisterne (2.000 Liter Fassungsvermögen)
 - Sprinkleranlage
 - Doppelgarage (hintereinander)
- Renovierungen/Sanierungen:
- Markisen 2020/2021
 - Fassadenanstrich 2018
 - Garagentor 2018
 - Fenster 2016
 - Gäste-WC 2016
 - Haustür 2016
 - Küche
 - Bodenbelag 2015
 - Heizung 2014
 - Dachdämmung 2014
 - Bad 2004
 - Treppenbelag 2004

CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Tutto sulla posizione

Das Haus befindet in einer ruhigen Sackgasse am Rand eines malerischen Feldes im ländlichen Mittelhembach, Schwanstetten und bietet Ihnen eine ungestörte Wohnatmosphäre. Die Nähe des Main-Donau-Kanals und umliegenden Wälder und Felder machen diese Lage nicht nur besonders reizvoll für Naturliebhaber, sondern verspricht auch eine erholsame Umgebung abseits des städtischen Trubels. Das nahegelegenen Schwanstetten, ca. drei Autominuten entfernt, bietet eine gute Infrastruktur mit allen Einrichtungen für den täglichen Bedarf, darunter Kindergärten, eine Grundschule, Supermärkte und mehr. Eine Bushaltestelle befindet sich etwa 500 Metern vom Haus entfernt. Von hier aus ist eine Anbindung in verschiedene Ortschaften sowie zu vielen verschiedene Schulen gegeben. Im benachbarten Rednitzhembach (ca. 3 km Entfernung) befindet sich ein S-Bahnhof. Für Pendler ist die nahegelegene Autobahnzufahrt optimal, Schwabach erreichen Sie nach gut zehn und Nürnberg nach nur etwa 15 Minuten Fahrtweg.

CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.92 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODICE OGGETTO: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jürgen Maringer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com