

Schwabach

# Top Rendite: Zwei Wohnungen im Dreifamilienhaus mit großem Garten – Vermietetes Dachgeschoss und freies Obergeschoss!

Número da propriedade: 24431017



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

PREÇO DE COMPRA: 330.000 EUR • ÁREA: ca. 115 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5 • ÁREA DO TERRENO: 244 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## Numa vista geral

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Número da propriedade | 24431017        |
| Área                  | ca. 115 m²      |
| Forma do telhado      | Telhado de sela |
| Quartos               | 4.5             |
| Quartos               | 2               |
| Casas de banho        | 2               |
| Ano de construção     | 1960            |

|                             |                                                                               |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 330.000 EUR                                                                   |
| Apartamento                 | Piso                                                                          |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises3,57 |
| Modernização / Reciclagem   | 2021                                                                          |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                        |
| Área útil                   | ca. 0 m²                                                                      |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda                   |

Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## Dados energéticos

|                                   |                     |                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia | 223.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 20.02.2034          | Classificação energética | G                        |
| Aquecimento                       | Gás                 |                          |                          |



Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## O imóvel



Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## O imóvel





Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## O imóvel



Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## O imóvel





Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## O imóvel



Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## O imóvel





Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## O imóvel



Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## O imóvel





Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## O imóvel



Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## O imóvel





Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## O imóvel





Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## O imóvel



### WICHTIGER DENN JE - UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH

MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

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

JETZT BERATEN LASSEN



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

Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



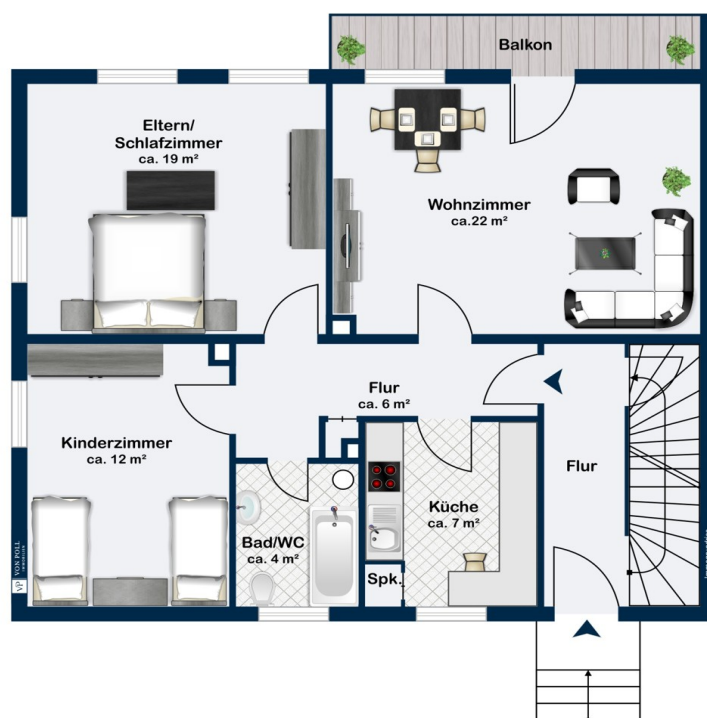
Ionela Harosa  
Geschäftsstelleninhaberin

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.

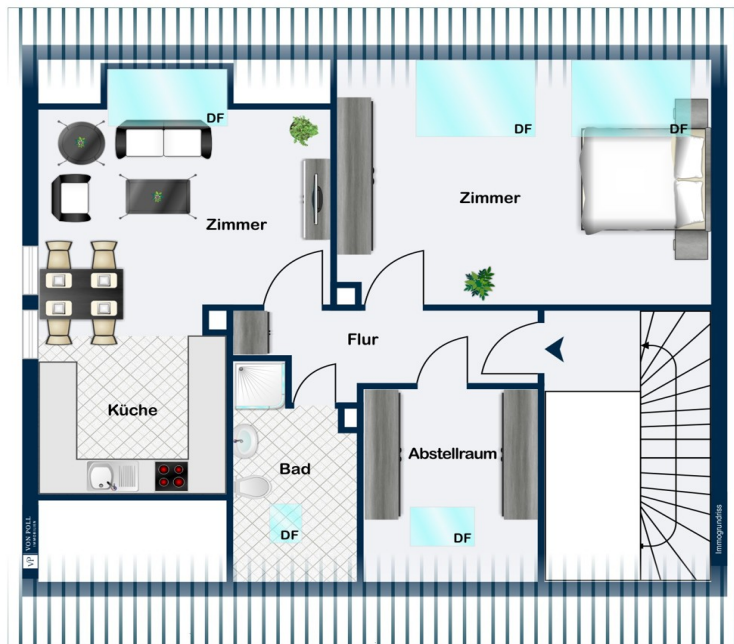
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## Uma primeira impressão

Erleben Sie das romantische Leben am Rande eines wunderschönen Feld- und Waldnaturschutzgebiets. In diesem Dreifamilienhaus gibt es zwei Eigentümer. Zum Verkauf steht die Immobilie, die dem Eigentümer des Obergeschosses und Dachgeschosses gehört. Das Erdgeschoss gehört einer anderen Eigentümerin und wird nicht mitverkauft. Der Garten wurde ebenfalls aufgeteilt, und zu der zum Verkauf stehenden Immobilie gehören 244 Quadratmeter Garten. Diese charmante Wohnimmobilie erstreckt sich über das Obergeschoss und das Dachgeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses und bietet eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und modernem Wohnkomfort. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und wurde im Jahr 1960 erbaut. Es wurde kontinuierlich modernisiert, mit einem Dachgeschoss-Ausbau im Jahr 2018 und der Erneuerung der Fenster und der Heizung. Die Wohnfläche von ca. 115 Quadratmetern verteilt sich auf 4,5 Zimmer. Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle und großzügige Räume sowie ein großer Balkon, der sich perfekt für entspannte Morgenstunden oder romantische Abendessen eignet. Der Ausblick ins Grüne lässt Sie den Alltagsstress vergessen und lädt zum Verweilen ein. Das Dachgeschoss, welches einen separaten Eingang besitzt und derzeit vermietet ist, bietet zusätzliche 1,5 Zimmer, eine voll ausgestattete Küche und ein modernes Badezimmer. Diese Ebene eignet sich ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder als eigenes Reich für heranwachsende Kinder. Die Flexibilität dieser Räumlichkeiten eröffnet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, die sich an Ihre Lebenssituation anpassen. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Garten auf einem 244 Quadratmeter großen Grundstück. Hier können Kinder unbeschwert spielen und sich austoben, während die Erwachsenen bei einem kühlen Getränk die Ruhe und Schönheit der Natur genießen. Der Garten bietet zudem viel Potenzial, um ein wahres Schmuckstück der Natur zu kreieren – sei es durch einen liebevoll angelegten Blumengarten oder einen gemütlichen Grillplatz für Sommerabende. Vor dem Haus stehen Ihnen ein-zwei Parkplätze zur Verfügung, die Ihnen zusätzlichen Komfort bieten. Die unmittelbare Nähe zu einem Feld- und Waldnaturschutzgebiet verspricht wunderbare Spaziergänge und Momente der Entspannung in der Natur. Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit, das Beste aus beiden Welten zu genießen: ein Leben in der Natur und gleichzeitig der Komfort und die Flexibilität einer modernisierten Wohneinheit. Perfekt für Familien, Paare oder Investoren, die eine wertvolle Immobilie in einer idyllischen Lage suchen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um eine Besichtigung zu vereinbaren und das Potenzial dieser besonderen Immobilie selbst zu erleben.



Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## Tudo sobre a localização

Die ausgezeichnete Infrastruktur der Umgebung gewährleistet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Die Nahverkehrsanbindung ist äußerst komfortabel, mit Bushaltestellen direkt in der Nähe und einem Bahnhof, der bequem zu Fuß erreichbar ist. Dadurch wird eine problemlose Mobilität für die Bewohner ermöglicht, sei es für den täglichen Pendelverkehr zur Arbeit oder für Ausflüge in die Stadt und darüber hinaus. In der direkten Umgebung dieser Immobilie finden sich verschiedene Freizeiteinrichtungen, die das Leben bereichern. Ein nahegelegener Park bietet Möglichkeiten zum Joggen, Radfahren und Entspannen im Grünen, ideal für aktive Familien und Naturliebhaber. Zudem gibt es in der Nähe Sportvereine, die ein breites Spektrum an Aktivitäten für die ganze Familie anbieten, von Fußball und Tennis bis hin zu Schwimmkursen, um die Freizeit aktiv und abwechslungsreich zu gestalten. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls leicht zu erreichen, mit Supermärkten, Geschäften und kleinen Läden in unmittelbarer Nähe. Dies macht den täglichen Einkauf und Besorgungen äußerst praktisch und zeitsparend, sodass Sie mehr Zeit für die schönen Dinge im Leben haben. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen von großem Vorteil. Dies schafft eine förderliche Umgebung für Kinder, um zu lernen, zu wachsen und sich zu entwickeln, ohne lange Wege zurücklegen zu müssen.

Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 223.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número da propriedade: 24431017 - 91126 Schwabach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)