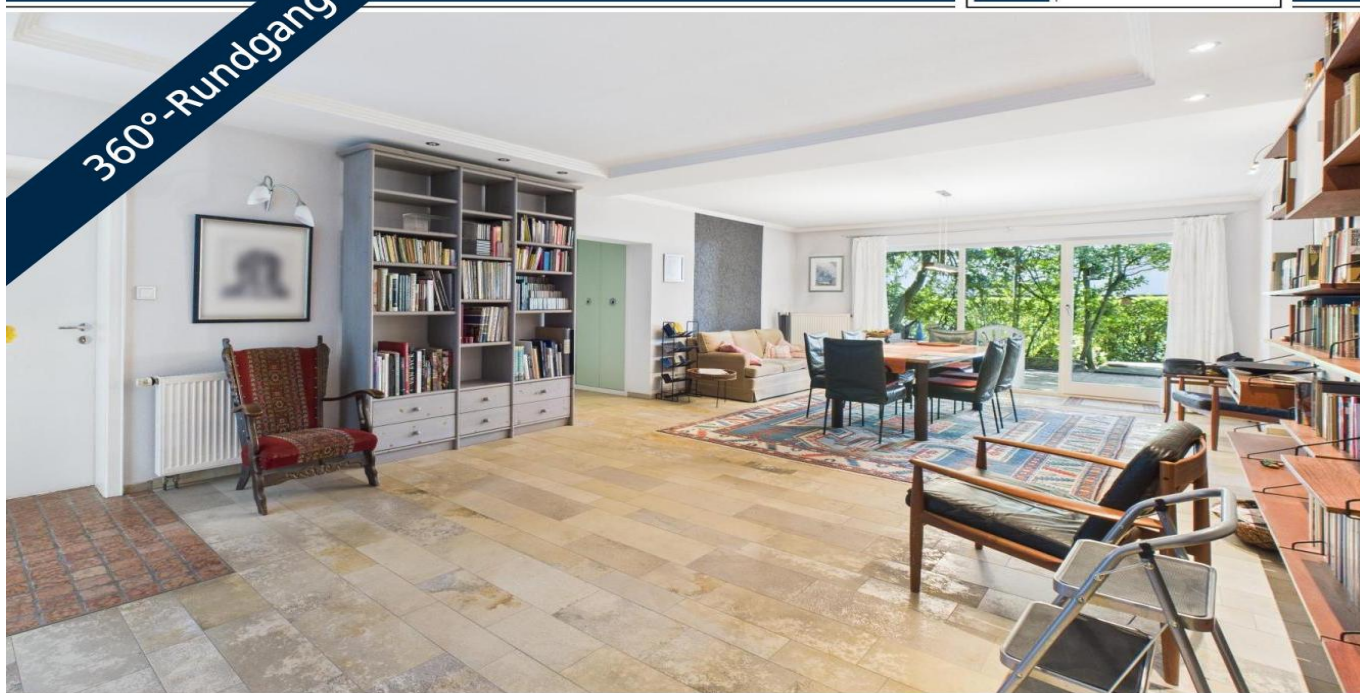


Schwabach

Stadtnah & ruhig: Großzügige Erdgeschosswohnung mit naturnahem Garten in Schwabach

Property ID: 25431017

360°-Rundgang

www.von-poll.com**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135,85 m² • ROOMS: 4**

Property ID: 25431017 - 91126 Schwabach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25431017 - 91126 Schwabach

At a glance

Property ID	25431017
Living Space	ca. 135,85 m ²
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1964

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 123 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25431017 - 91126 Schwabach

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	242.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	07.08.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25431017 - 91126 Schwabach

The property



Property ID: 25431017 - 91126 Schwabach

The property



Property ID: 25431017 - 91126 Schwabach

The property



Property ID: 25431017 - 91126 Schwabach

The property



Property ID: 25431017 - 91126 Schwabach

The property



Property ID: 25431017 - 91126 Schwabach

The property



Property ID: 25431017 - 91126 Schwabach

The property



Property ID: 25431017 - 91126 Schwabach

The property

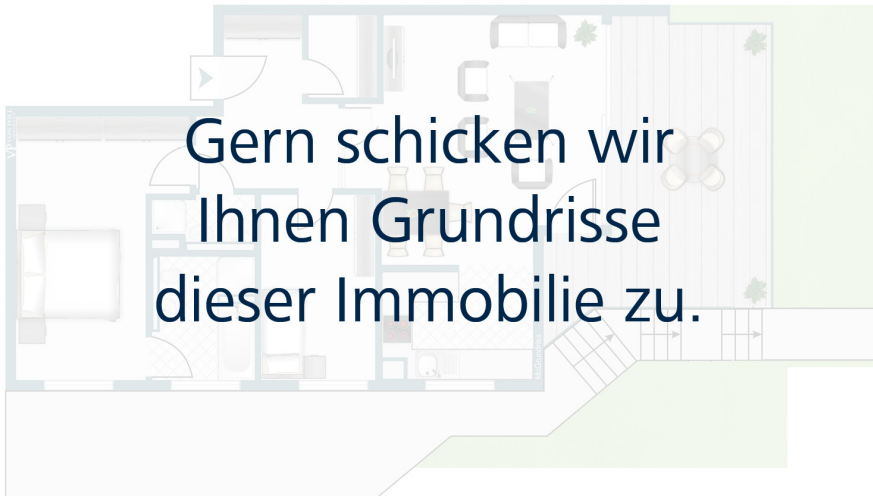


VP VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

www.home.von-poll.com



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Property ID: 25431017 - 91126 Schwabach

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09122 - 88 59 168

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | www.von-poll.com/schwabach-roth

Property ID: 25431017 - 91126 Schwabach

A first impression

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Zweifamilienhaus überzeugt durch ihre Großzügigkeit, die durchdachte Raumaufteilung sowie einen herrlichen Garten mit altem Baumbestand – ideal für alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Auf ca. 135?m² Wohnfläche verteilen sich vier gut geschnittene Zimmer, darunter ein besonders großzügiger und repräsentativer Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die Räume sind hell, freundlich und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als barrierearmer Alterssitz, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder Rückzugsort mit Komfort und viel Platz für Hobbies.

Der zum alleinigen Gebrauch gehörende Garten ist mit ca. 280?m² ein echtes Highlight: Zwei sonnige Terrassen laden zum Verweilen ein, der gewachsene Altbaumbestand spendet angenehmen Schatten und sorgt für eine natürliche, ruhige Atmosphäre – ein echtes Gartenparadies mitten in Schwabach.

Ein besonderes Plus ist der sensationelle Kellerbereich mit ca. 123?m² Nutzfläche: Hier befinden sich mehrere Räume mit vielfältigem Potenzial – darunter ein ehemaliger Partyraum oder Gästezimmer, eine Sauna, Badezimmer und ein separates WC, Lagerräume, Hobbyflächen, Werkstatt und mehr. Der Keller eröffnet somit enormes Potenzial zur individuellen Nutzung – ideal für Freizeit, Hobbys oder als Erweiterung des Wohnkonzepts.

Die Wohnung wurde über Jahre hinweg von einem Ehepaar im Ruhestand bewohnt und liebevoll gepflegt, sodass sie sich in einem soliden und wohnbereiten Zustand präsentiert. Platz für Gäste und Familienfeiern ist vorhanden.

Ein Stellplatz direkt am Haus ist im Angebot inbegriffen.

Bitte melden Sie sich, wenn Sie diese einzigartige Eigentumswohnung besichtigen möchten. Wir sind gerne jederzeit für Sie da.

Property ID: 25431017 - 91126 Schwabach

Details of amenities

Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus

Baujahr: 1964, Umbau zu Zweifamilienhaus 1993

Wohnfläche: ca. 135 m²

Gartenfläche: ca. 280 m²

Nutzfläche Keller: ca. 123m²

Massivbauweise

Außenstellplatz

Terrassenflächen insgesamt 14,75 m²

Einbauküche

Heizung: Gas

Ruhige, dennoch sehr zentrale Lage mit sehr guter Anbindung

Property ID: 25431017 - 91126 Schwabach

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer sehr gefragten Wohnlage von Schwabach, ruhig und dennoch zentral gelegen. Dieses Wohngebiet zeichnet sich durch seine angenehme Nachbarschaft, viel Grün sowie eine hervorragende Kombination aus Ruhe, Sicherheit und Stadtnähe aus.

Die Eigentumswohnung liegt im südlichen Teil von Schwabach – eine der beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Hier genießen Sie eine entspannte Wohnatmosphäre abseits vom Durchgangsverkehr, ideal für Familien, Paare oder Senior:innen, die Wert auf ein ruhiges Umfeld legen, aber dennoch nicht auf die Nähe zur Innenstadt verzichten möchten.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Ärzte, Banken und weitere Dienstleister. Auch Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise sogar zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Verbindung in die Schwabacher Innenstadt sowie zum Bahnhof Schwabach ermöglichen. Von dort bringt Sie die S-Bahn-Linie S2 in rund 15 Minuten direkt ins Zentrum von Nürnberg – ideal für Berufspendler oder alle, die urbanen Komfort in Reichweite haben möchten.

Auch mit dem Auto ist die Lage hervorragend: Die nahe gelegene Bundesstraße B2 sowie die Autobahn A6 ermöglichen eine schnelle und direkte Anbindung an die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen, nach Ansbach oder Richtung München und Heilbronn. Innerhalb von rund 20 Fahrminuten erreichen Sie den Flughafen Nürnberg.

Zudem bietet die Umgebung viele Naherholungsmöglichkeiten. Zahlreiche Spazier- und Radwege, der nahegelegene Stadtpark, kleinere Waldgebiete sowie Sportanlagen laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und erhöhen die Lebensqualität zusätzlich.

Property ID: 25431017 - 91126 Schwabach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 242.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25431017 - 91126 Schwabach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com