

Schwanstetten

# Einziehen! Wohlfühlen!

Objektnummer: 24247021



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

KAUFPREIS: 818.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 514 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24247021
Wohnfläche	ca. 207,9 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	818.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	65.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.06.2034	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2003 bietet auf ca. 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 514 m<sup>2</sup> Platz für die ganze Familie. Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, verspricht die Immobilie genügend Raum für unterschiedliche Bedürfnisse. Die gelungene Raumaufteilung überzeugt ebenso wie die hochwertige Ausstattungsqualität und der gepflegte Zustand des Hauses.

Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Ausstattung und Details

Das Haus verfügt sowohl über eine Zentralheizung als auch über eine Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgen. Der Kachelofen mit einer Leistung von 10 kW rundet das Heizsystem ab und schafft eine gemütliche Atmosphäre, besonders in den kalten Wintermonaten.

Die Doppelgarage bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Darüber hinaus zeichnet sich die Immobilie durch eine Einliegerwohnung aus, die sich ideal als Büro- oder Gästezimmer nutzen lässt. Die Einbauküchen in beiden Einheiten erleichtern den Alltag und sorgen für Komfort. Im Erdgeschoss des Anwesens haben Sie eine Speisekammer und im Obergeschoss ist ein zusätzlicher Abstellraum vorhanden.

Der Sichtdachstuhl verleiht dem Haus einen besonderen Charme, während die höheren Türen für eine großzügige Raumwirkung sorgen. Die Trinkwasserleitungen aus Edelstahl garantieren eine hohe Qualität des Wassers. Fenster aus Holz/Aluminium mit Isolierverglasung sorgen für eine gute Wärmedämmung und sparen Energie.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum, sowie zwei Waschräume, Lagerräume sowie die Möglichkeit eines Hobbyraums. Eine Aufdachdämmung sorgt für energetische Effizienz und senkt die Heizkosten.

Die Immobilie besticht durch eine gelungene Aufteilung, hochwertige Ausstattung mit Schreinerereinbauten und ihre gepflegte Erscheinung. Die Lage ist ruhig und dennoch verkehrsgünstig gelegen. Lassen Sie sich von dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.



Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Alles zum Standort

Schwanstetten ist ein Markt im Landkreis Roth. Schwanstetten liegt ca. 16,2 Kilometer südlich der Stadt Nürnberg.

Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 65.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weißenburg in Bayern

E-Mail: [gunzenhausen@von-poll.com](mailto:gunzenhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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