

Schwabach

# Harmonie zwischen Natur und Komfort: Ihr ideales Zuhause für Familie und Entspannung

????????? ??????????: 24431011

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 469.000 EUR • ??????????: ca. 115 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 148 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24431011 - 91126 Schwabach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ???????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ???????????????????

???????? ??????????: 24431011 - 91126 Schwabach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24431011	????? ???????	469.000 EUR
????????????	ca. 115 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
?????????????? ??? ????????????	2		
????????????	2	????? ???????????????	2018
????? ???????????????	1979	????????? ??????????????	????????
?????? ???????????????	1 x ???????	?????????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		????????	?????????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24431011 - 91126 Schwabach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	???????	88.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.04.2034	????????????? ?????????????	
????? ???????????	?????	????????????? ????????????? ?????????????	C

???????? ????????: 24431011 - 91126 Schwabach

?? ????????



???????? ??????????: 24431011 - 91126 Schwabach

?? ?????????



???????? ??????????: 24431011 - 91126 Schwabach

?? ?????????



???????? ??????????: 24431011 - 91126 Schwabach

?? ?????????





???????? ?????: 24431011 - 91126 Schwabach

?? ????????



???????? ?????: 24431011 - 91126 Schwabach

?? ????????



???????? ?????: 24431011 - 91126 Schwabach

?? ????????



???????? ??????????: 24431011 - 91126 Schwabach

?? ?????????



???????? ??????????: 24431011 - 91126 Schwabach

?? ?????????



???????? ??????????: 24431011 - 91126 Schwabach

?? ?????????



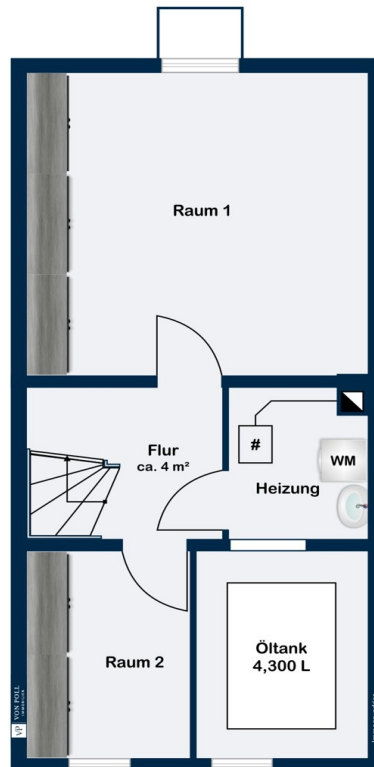
???????? ?????: 24431011 - 91126 Schwabach

?? ????????

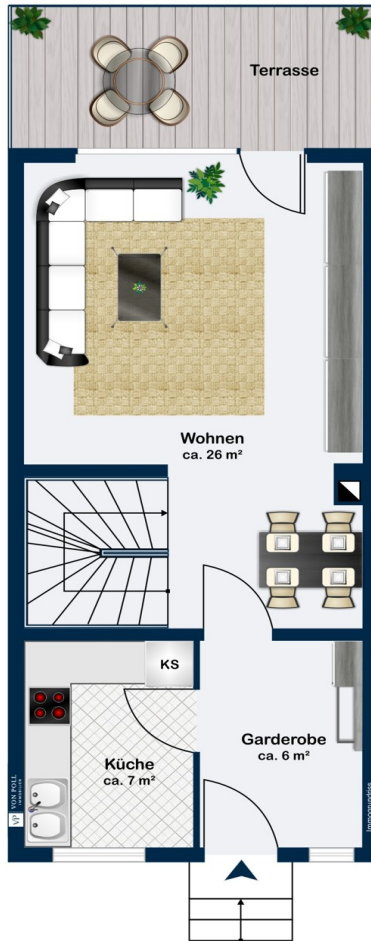


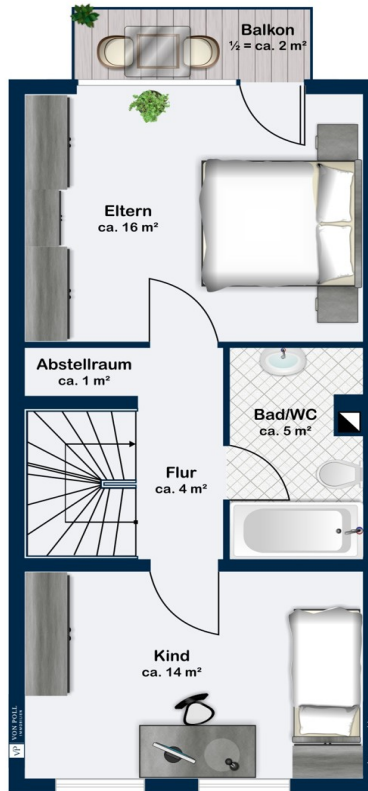
???????? ??????????: 24431011 - 91126 Schwabach

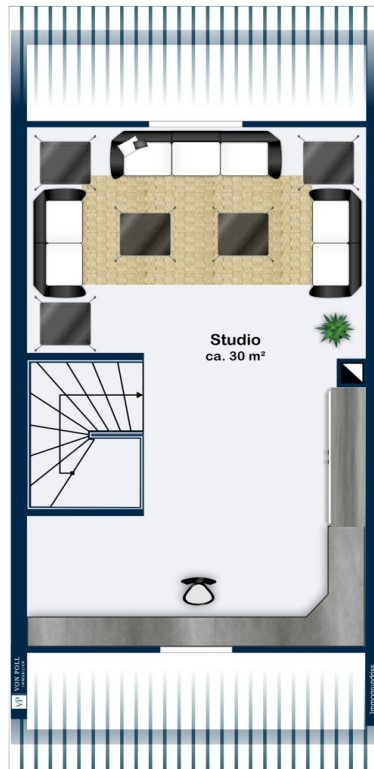
???????











???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 24431011 - 91126 Schwabach

??? ?????? ???????????

In einer ruhigen und familiären Lage, eingebettet in eine malerische Umgebung, befindet sich diese gepflegte Immobilie. Als Reihenmittelhaus im Jahr 1979 erbaut, präsentiert sie sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 148 m<sup>2</sup>. Durch eine umfassende Modernisierung im Jahr 2018 befindet sich das Haus in einem exzellenten Zustand, was Komfort und zeitgemäßen Wohnstandard garantiert. Im Inneren des Hauses erwarten Sie insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 geräumige Schlafzimmer und 2 stilvoll gestaltete Badezimmer. Die Ausstattungsqualität ist von gehobenem Standard, wobei eine moderne Zentralheizung aus dem Jahr 2017 für behagliche Wärme in allen Räumen sorgt. Die Fassade sowie die Garage erhielten 2012 eine Erneuerung, während im Jahr 2021 ein Dachstudio hinzugefügt wurde, das zusätzlichen Wohnraum bietet und die Vielseitigkeit dieses Hauses unterstreicht. Besonders erwähnenswert ist die moderne Einbauküche von NOLTE aus dem Jahr 2020, die mit ihrer Funktionalität und Ästhetik zum Kochen und Genießen einlädt. In den Schlafzimmern und im Flur wurden Einbauschränke, welche im Kaufpreis dabei sind, geschickt integriert, die für eine effiziente Nutzung des Stauraums sorgen. Die Badezimmer sind mit hochwertigen Fliesen sowie einer bodenebenen Dusche ausgestattet, die für Komfort und Eleganz stehen. Im Dachgeschoss wurden die Sichtbalken freigelegt, was dem Raum ein charmantes und gemütliches Ambiente verleiht. Zudem findet man im Kellergeschoss einen weiteren Raum für Abstellmöglichkeiten oder auch als Hobbyraum nutzbar. Eine Waschküche erleichtert ihnen zudem so manchen Handgriff. Der liebevoll angelegte Garten bietet einen idyllischen Rückzugsort zum Entspannen und Verweilen, perfekt für gesellige Zusammenkünfte im Freien oder einfach nur für einen Moment der Ruhe und Erholung. Ein weiteres herausragendes Merkmal ist die Tatsache, dass sich die Immobilie in einer ruhigen Lage in einer Sackgasse mit Wendehammer befindet. Dies unterstreicht nicht nur die natürliche Umgebung und die hohe Lebensqualität, sondern fördert auch eine gesunde und ökologisch ausgerichtete Lebensweise, was insbesondere für umweltbewusste Familien von Bedeutung ist.

??????? ????????: 24431011 - 91126 Schwabach

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 24431011 - 91126 Schwabach

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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.

???????? ??????????: 24431011 - 91126 Schwabach

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)