

Schwanstetten

# Einziehen! Wohlfühlen!

Número da propriedade: 24247021



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

PREÇO DE COMPRA: 818.000 EUR • ÁREA: ca. 207,9 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 514 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Numa vista geral

Número da propriedade	24247021	Preço de compra	818.000 EUR
Área	ca. 207,9 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2003
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2003	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	65.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.06.2034	Classificação energética	B
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## O imóvel



Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## O imóvel



Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## O imóvel



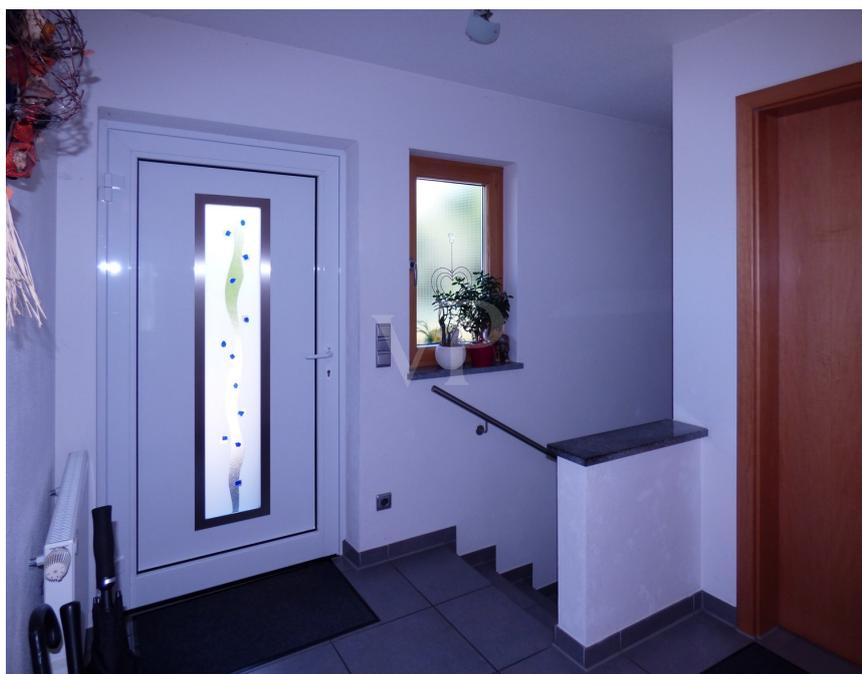
Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## O imóvel



Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## O imóvel



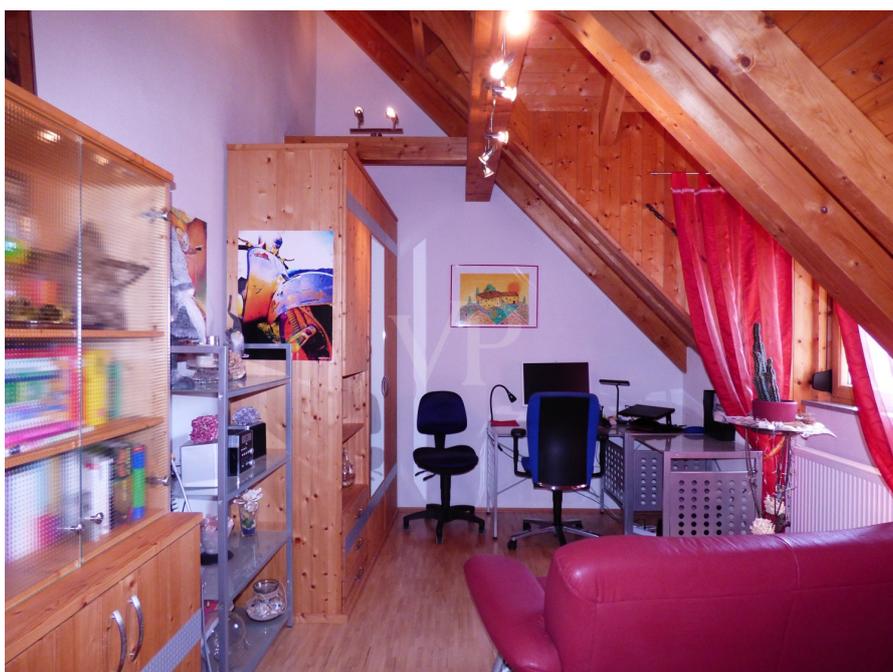
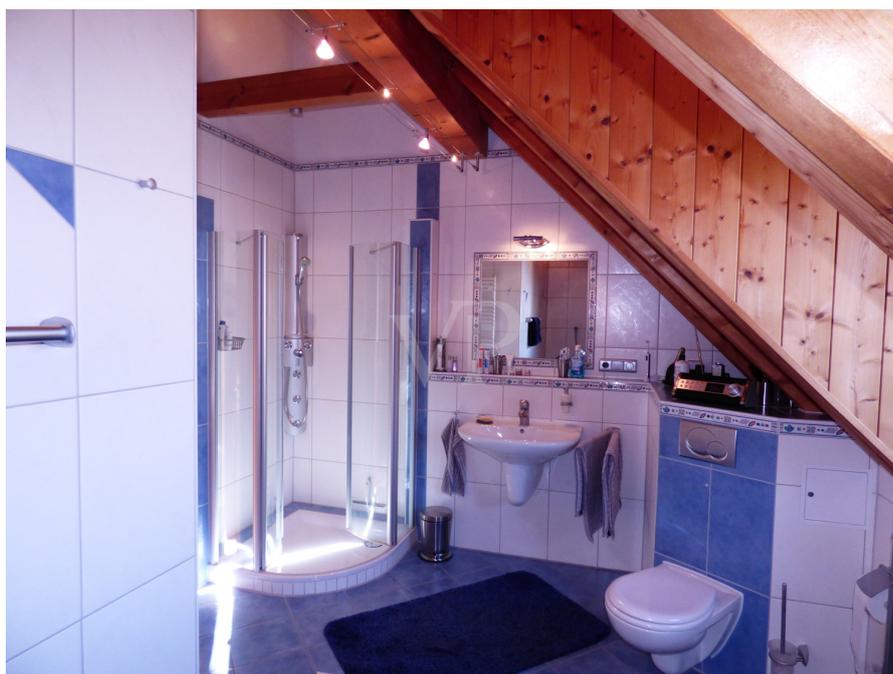
Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## O imóvel



Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## O imóvel



Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## O imóvel



Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## O imóvel



Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## O imóvel



Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## O imóvel



**Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten**

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24247021 - 90596 Schwanstetten

## Pessoa de contacto

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

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weißenburg na Baviera

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)