Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

VON POLL | Zeitloses Traumhaus auf dem Land

Número da propriedade: 24369012

PREÇO DE COMPRA: 800.000 EUR • **ÁREA:** ca. 207,28 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 720 m²

Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

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

Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Numa vista geral

Número da propriedade	24369012
Área	ca. 207,28 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	6
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	800.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2016
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	21.03.2034
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	100.92 kWh/m²a
Classificação energética	D

Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

O imóvel

Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

O imóvel

Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

O imóvel

Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

O imóvel

Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

O imóvel

Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

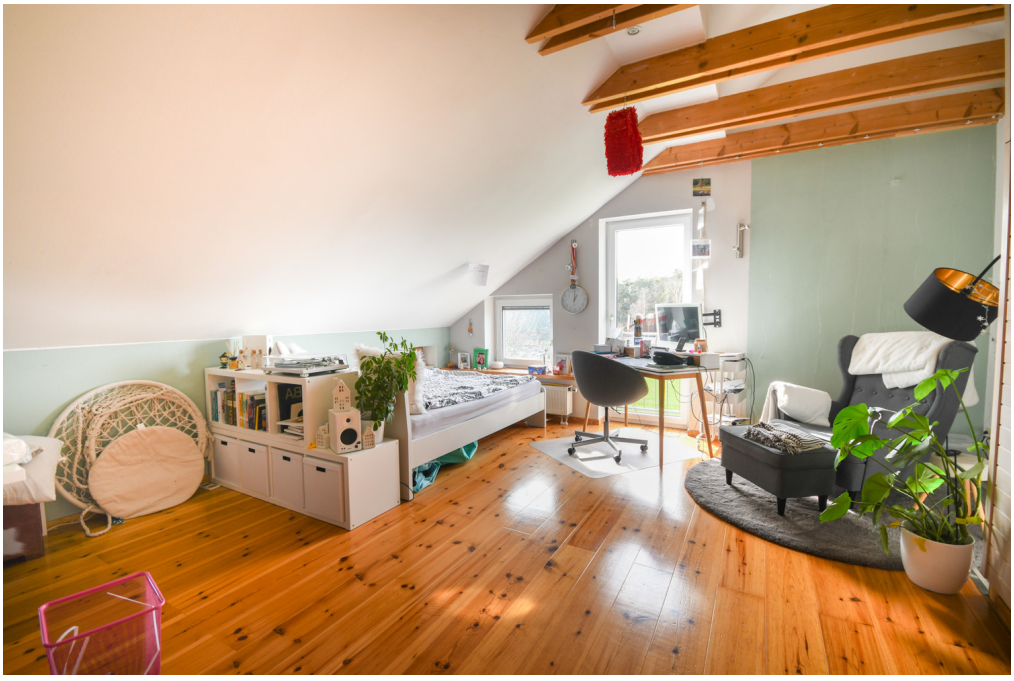
O imóvel

Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

O imóvel

Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

O imóvel



Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

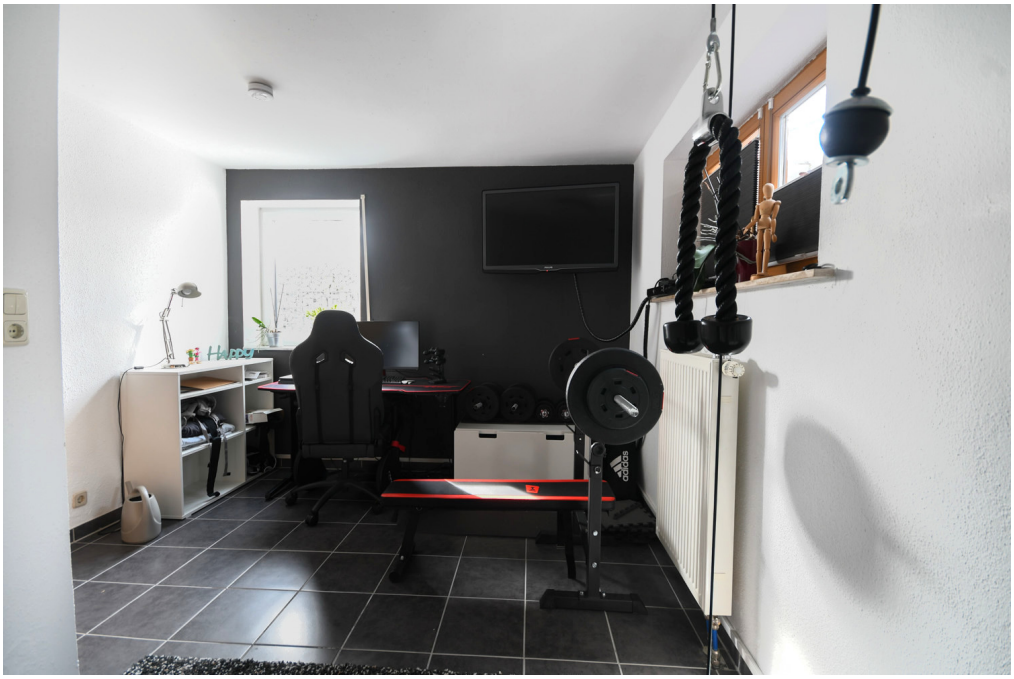
O imóvel

Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

O imóvel

Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

O imóvel



Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

O imóvel

Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

O imóvel

Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Plantas dos pisos

Terrasse 2
ca. 6,00 m²
Esszimmer
ca. 23,04 m²
Wohnzimmer
ca. 16,34 m²
Kaminzimmer
ca. 8,17 m²
Wintergarten
ca. 6,37 m²
Küche
ca. 11,75 m²
Flur
ca. 16,34 m²
Gäste-WC
ca. 10,43 m²
Terrasse 1
ca. 3,32 m²

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: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Uma primeira impressão

In einer idyllischen ländlichen Umgebung erwartet Sie dieses exklusive Einfamilienhaus mit einer gelungenen Symbiose aus zeitgemäßem Design und einem leicht rustikalen Touch. Schon auf den ersten Blick beeindruckt das Haus mit seinem charmanten Äußeren und dem liebevoll angelegten Garten Richtung Süden. Mit zwei Terrassen, einem Freisitz an einer gemütlichen Wasserstelle und dem teilweise unverbauten Weitblick wird Ihnen ein absolutes Highlight geboten. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine moderne Küche mit Kochinsel und direktem Zugang zum kleineren der beiden Freisitze - perfekt für sonnige Morgenstunden beim Frühstück im Freien. Das angrenzende Kaminzimmer lockt mit einem traditionellen Kachelofen und bietet Zutritt in den Wintergarten mit Blick in den eigenen Garten. Das große, sonnenverwöhnte Esszimmer fließt nahtlos in das gemütliche Wohnzimmer über, wo Sie entspannte Stunden verbringen können. Der zweite Freisitz ist vom Esszimmer zugänglich. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das Angebot im Erdgeschoss ab. Das Obergeschoss präsentiert sich mit einer einladenden Galerie, die sich ideal als Arbeitsplatz eignet und von einem gemütlichen Schwedenofen geprägt ist. Der teilweise sichtbare Dachstuhl bietet eine gewisse Raumhöhe und Exklusivität. Das Bad ist ausgestattet mit einer Wanne sowie einer Dusche, und die drei Schlafzimmer bieten Platz für die ganze Familie. Im Untergeschoss bieten sich u.a. zwei weitere Wohnräume als zusätzliche Schlafzimmer, Sport- oder Hobbyräume an. Ein kleines Duschbad sorgt hier für noch mehr Nutzungsmöglichkeiten. Eine Garage mit Platz für zwei Autos (hintereinander) bieten bequemes Parken und kurze Wege. Erleben Sie das Beste aus ländlicher Idylle und modernem Wohnkomfort und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin. Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/dKgm

Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Detalhes do equipamento

- Wintergarten (Baujahr 2007) mit elektr. Markise
- zwei Freisitze, teilw. mit elektr. Markise
- Fenster größtenteils 3-fach verglast
- Fußbodenheizung im gesamten EG sowie im Bad im OG
- Kachelofen/Grundofen im EG
- Schwedenofen im OG
- PV-Anlage mit Einspeisung
- Solaranlage vorhanden, nicht funktionsfähig
- SAT-Anschluss
- Internet: 175MBit/s max. Download, 40 MBit/s max. Upload
- Zisterne (2.000 Liter Fassungsvermögen)
- Sprinkleranlage
- Doppelgarage (hintereinander)

Renovierungen/Sanierungen:

- Markisen 2020/2021
- Fassadenanstrich 2018
- Garagentor 2018
- Fenster 2016
- Gäste-WC 2016
- Haustür 2016
- Küche
- Bodenbelag 2015
- Heizung 2014
- Dachdämmung 2014
- Bad 2004
- Treppenbelag 2004

Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Tudo sobre a localização

Das Haus befindet in einer ruhigen Sackgasse am Rand eines malerischen Feldes im ländlichen Mittelhembach, Schwanstetten und bietet Ihnen eine ungestörte Wohnatmosphäre. Die Nähe des Main-Donau-Kanals und umliegenden Wälder und Felder machen diese Lage nicht nur besonders reizvoll für Naturliebhaber, sondern verspricht auch eine erholsame Umgebung abseits des städtischen Trubels. Das nahegelegenen Schwanstetten, ca. drei Autominuten entfernt, bietet eine gute Infrastruktur mit allen Einrichtungen für den täglichen Bedarf, darunter Kindergärten, eine Grundschule, Supermärkte und mehr. Eine Bushaltestelle befindet sich etwa 500 Metern vom Haus entfernt. Von hier aus ist eine Anbindung in verschiedene Ortschaften sowie zu vielen verschiedene Schulen gegeben. Im benachbarten Rednitzhembach (ca. 3 km Entfernung) befindet sich ein S-Bahnhof. Für Pendler ist die nahegelegene Autobahnzufahrt optimal, Schwabach erreichen Sie nach gut zehn und Nürnberg nach nur etwa 15 Minuten Fahrtweg.

Número da propriedade: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.92 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24369012 - 90596 Schwanstetten – Mittelhembach, Mittelfranken

Pessoa de contacto

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

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35 Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com