Schwanstetten / Leerstetten

Your new family nest – quietly located and full of possibilities!

Property ID: 25431034



PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115.58 m^2 • ROOMS: 5 • LAND AREA: 159 m^2

Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

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

Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

At a glance

Property ID	25431034
Living Space	ca. 115.58 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1969
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	319.000 EUR
House	Mid-terrace house
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 45 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	27.11.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	203.9 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

The property





Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

The property





Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

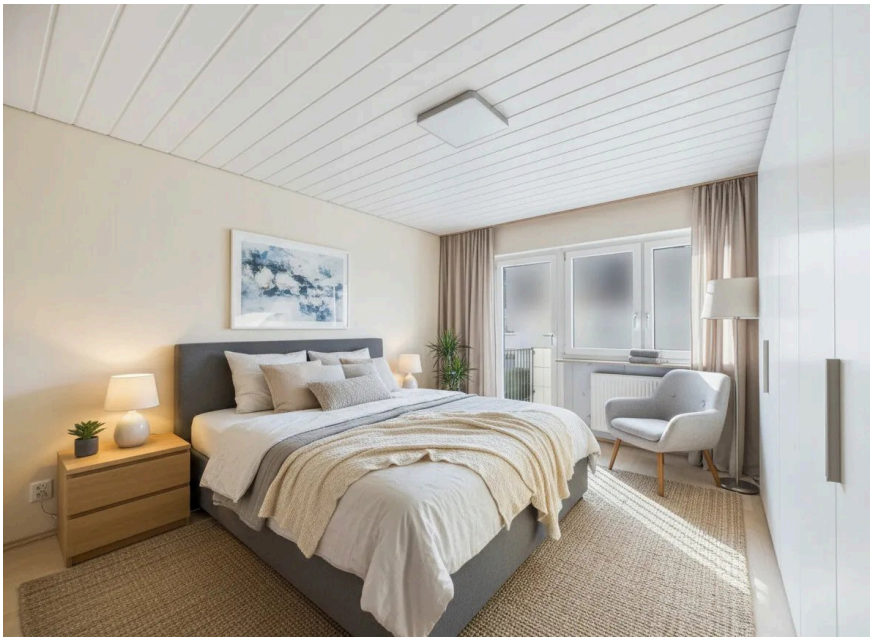
The property





Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

The property





Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

The property





Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

The property





Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

The property





Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

The property





Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

The property





Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

The property





Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

The property

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09122 - 88 59 168

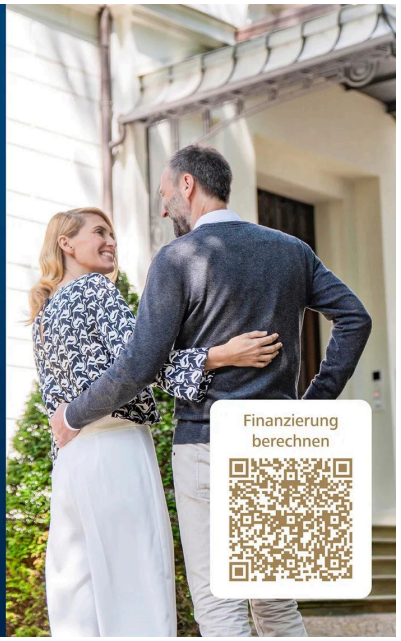
Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | www.von-poll.com/schwabach-roth

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

The property



Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

A first impression

This charming terraced house, built in 1969, impresses with its solid construction and quiet location with excellent transport links – ideal for families or anyone who wants to live close to the city yet in a pleasant environment. With approximately 115 m² of living space on a plot of approximately 159 m², the house offers a well-designed floor plan and a comfortable home for the whole family. The living and dining area is the central gathering place of the house. From here, you have direct access to the covered patio, which invites you to relax regardless of the weather. The adjacent garden is lovingly landscaped and offers space for relaxation, play, or gardening. A fitted kitchen is included, currently separated from the living and dining area. The upper floor comprises several well-proportioned bedrooms that can be flexibly used as master bedrooms, children's bedrooms, or offices. Bright rooms, functional layouts, and comfortable ceiling heights create a welcoming atmosphere. The bathroom is functionally designed and features natural light – a solid foundation that can be individually enhanced with modern design ideas. A highlight is the spacious room on the top floor. Thanks to the pleasant ceiling height and the inviting layout, it is ideally suited as a master bedroom, studio, guest room, or office – a real plus in terms of living comfort and flexibility. The heating and water supply would need to be extended to this space. Additional usable space is available in the basement. The fully finished basement offers room for storage, laundry, hobbies, or a workshop. The windows were replaced in 2009/2011 and are double-glazed. The roof was re-covered in 2015. The property includes a garage in the garage complex, approximately 150 meters from the house, providing secure parking and additional storage space. If you would like further information or to arrange a viewing, please do not hesitate to contact us.

Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Details of amenities

Reihenmittelhaus
Baujahr: 1969
Wohnfläche: ca. 115 m²
Grundstücksgröße: ca. 159 m²
Massivbauweise
Garage im Garagenhof (ca. 150 m entfernt)
Überdachter Freisitz
Gemütlicher Garten
Einbauküche
Vollunterkellert
Fenster 2-fach verglast
Ruhige Lage mit sehr guter Anbindung

Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Schwanstetten-Leerstetten und überzeugt durch ihre ruhige und familienfreundliche Lage im Grünen – und das bei gleichzeitig schneller Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Der angrenzende Wald „Hirschsulze“ ist in nicht einmal 100 Metern zu erreichen und lädt zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden in der Natur ein.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: In Leerstetten gibt es mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen, wie Realschule und Gymnasium, befinden sich im benachbarten Schwabach und Roth oder in Wendelstein, die mit dem Bus oder dem Auto schnell erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen stehen ebenfalls im Ort zur Verfügung.

Über die nahe B2 erreichen Sie Nürnberg in ca. 20–25 Minuten, Schwabach in etwa 10 Minuten und Roth in rund 15 Minuten. Auch die Anbindung an die Autobahnen A6 und A9 ist hervorragend. Zusätzlich sorgen Buslinien für eine direkte Verbindung nach Schwabach und Nürnberg mit Anschluss an S-Bahn und Fernverkehr.

Ein ganz besonderes Highlight ist der kostenlose Bürgerbus, der in der Gemeinde zur Verfügung steht!

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus idyllischem Wohnen im Grünen und der Nähe zur Stadt – ideal für Familien, Pendler und alle, die hohe Lebensqualität schätzen.

Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 203.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.
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 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.

Property ID: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

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