Schwanstetten / Leerstetten

Tu nuevo nido familiar: ¡en una ubicación tranquila y lleno de posibilidades!

Número de propiedad: 25431034



PRECIO DE COMPRA: 319.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115.58 m^2 • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 159 m^2

Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

De un vistazo

Número de propiedad	25431034
Superficie habitable	ca. 115.58 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1969
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	319.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 45 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	27.11.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	203.9 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1968

Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propiedad





Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propiedad





Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

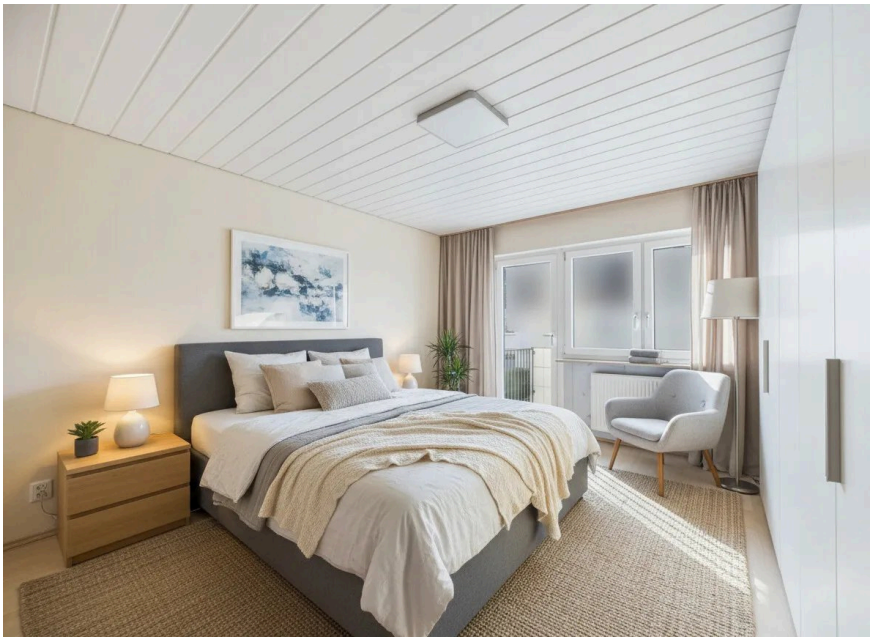
La propiedad





Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propiedad





Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propiedad





Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propiedad





Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propiedad





Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propiedad





Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propiedad





Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propiedad



VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth

Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propiedad

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

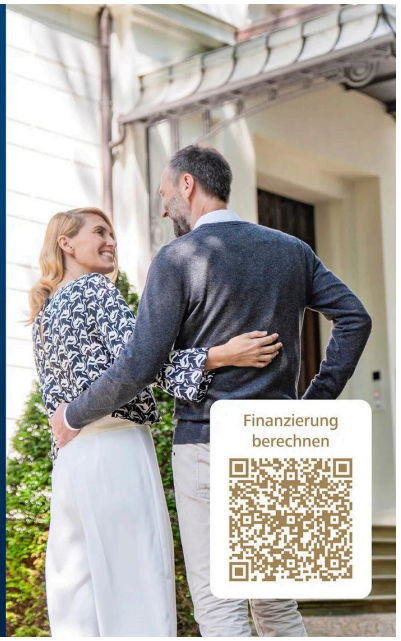
Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | *www.von-poll.com/schwabach-roth*

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propiedad



Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Una primera impresión

Esta encantadora casa adosada, construida en 1969, impresiona por su sólida construcción y su tranquila ubicación, con excelentes conexiones de transporte, ideal para familias o quienes deseen vivir cerca de la ciudad en un entorno agradable. Con aproximadamente 115 m² de espacio habitable en una parcela de aproximadamente 159 m², la casa ofrece una distribución bien diseñada y un hogar confortable para toda la familia. El salón-comedor es el punto de encuentro central de la casa. Desde aquí, se accede directamente al patio cubierto, que invita a relajarse independientemente del clima. El jardín adyacente, cuidadosamente diseñado, ofrece espacio para relajarse, jugar o practicar jardinería. Incluye una cocina equipada, actualmente separada del salón-comedor. La planta superior consta de varios dormitorios bien proporcionados que pueden utilizarse flexiblemente como dormitorios principales, dormitorios infantiles o despachos. Las habitaciones luminosas, la distribución funcional y las cómodas alturas de techo crean un ambiente acogedor. El baño, de diseño funcional y con luz natural, es una base sólida que puede personalizarse con ideas de diseño modernas. Un punto a destacar es la espaciosa habitación en la planta superior. Gracias a la agradable altura del techo y su acogedora distribución, es ideal como dormitorio principal, estudio, habitación de invitados o despacho, una auténtica ventaja en cuanto a comodidad y flexibilidad. Se necesitaría ampliar el suministro de calefacción y agua. El sótano dispone de espacio útil adicional. El sótano, completamente terminado, ofrece espacio para almacenamiento, lavandería, aficiones o un taller. Las ventanas se cambiaron en 2009/2011 y son de doble acristalamiento. El tejado se renovó en 2015. La propiedad incluye un garaje en el complejo de garajes, a unos 150 metros de la casa, que ofrece aparcamiento seguro y espacio de almacenamiento adicional. Si desea más información o concertar una visita, no dude en contactarnos.

Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com