Schwanstetten / Leerstetten

Votre nouveau nid familial – situé au calme et plein de possibilités !

CODE DU BIEN: 25431034



PRIX D'ACHAT: 319.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115.58 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 159 m^2

CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25431034
Surface habitable	ca. 115.58 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	319.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 45 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.11.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	203.9 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propriété





CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propriété





CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

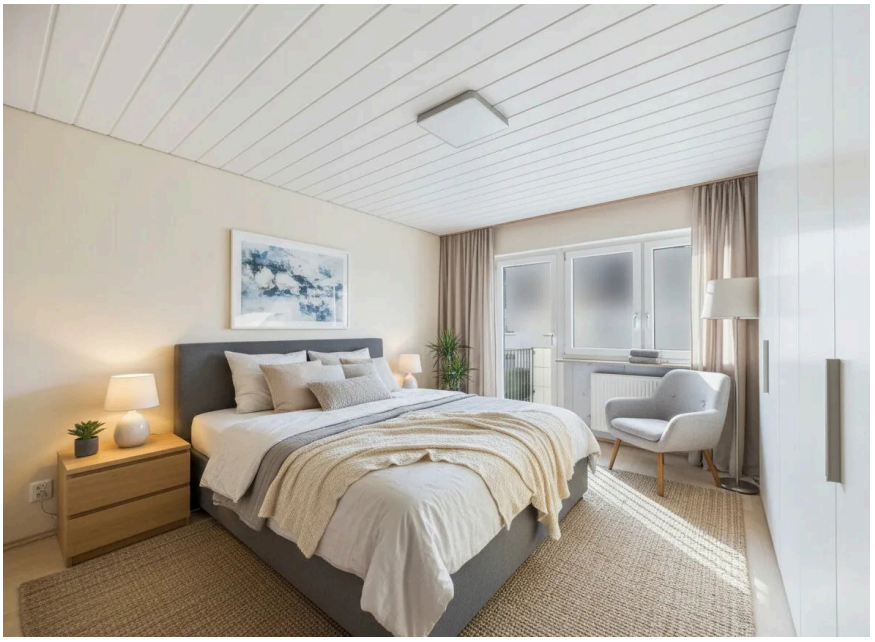
La propriété





CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propriété





CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propriété





CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propriété





CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propriété





CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propriété





CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propriété





CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propriété



VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/schwabach-roth

CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propriété

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

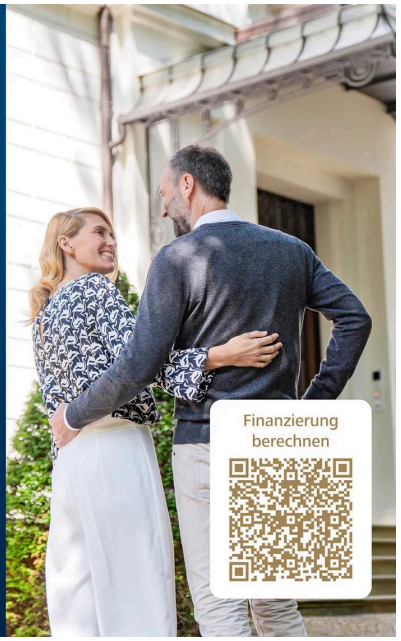
Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | *www.von-poll.com/schwabach-roth*

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Une première impression

Cette charmante maison mitoyenne, construite en 1969, séduit par sa construction solide et son emplacement paisible, à proximité des transports en commun – idéale pour les familles ou toute personne souhaitant vivre près de la ville dans un cadre agréable. Avec environ 115 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 159 m², la maison offre un agencement bien pensé et un confort optimal pour toute la famille. Le séjour/salle à manger est le cœur de la maison. De là, vous accédez directement à la terrasse couverte, qui invite à la détente en toute saison. Le jardin attenant, paysagé avec soin, offre un espace pour la détente, les jeux ou le jardinage. Une cuisine équipée est incluse, actuellement séparée du séjour/salle à manger. L'étage comprend plusieurs chambres aux proportions harmonieuses, pouvant être aménagées en suite parentale, chambres d'enfants ou bureaux. Des pièces lumineuses, des agencements fonctionnels et une belle hauteur sous plafond créent une atmosphère accueillante. La salle de bains, fonctionnelle et baignée de lumière naturelle, offre une base solide à personnaliser avec des idées de design modernes. La spacieuse chambre à l'étage est un atout majeur. Grâce à sa belle hauteur sous plafond et à son agencement accueillant, cette pièce est idéale comme chambre parentale, studio, chambre d'amis ou bureau – un atout indéniable pour le confort et la flexibilité. Le chauffage et l'arrivée d'eau chaude devront être prolongés. Le sous-sol offre un espace supplémentaire aménageable. Entièrement aménagé, il peut servir de rangement, de buanderie, d'atelier ou de salle de loisirs. Les fenêtres, à double vitrage, ont été remplacées entre 2009 et 2011. La toiture a été refaite en 2015. La propriété comprend un garage dans un complexe résidentiel, à environ 150 mètres de la maison, offrant un stationnement sécurisé et un espace de rangement supplémentaire. Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, n'hésitez pas à nous contacter.

CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Muskat

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com