Schwanstetten / Leerstetten

# Η νέα σας οικογενειακή φωλιά – σε ήσυχη τοποθεσία και γεμάτη δυνατότητες!

*Αριθμός ακινήτου: 25431034*




ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 319.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 115.58 $m^2$ • ΔΩΜΆΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 159 $m^2$

Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten


- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

# Με μια ματιά

| | |
|---|---|
| Αριθμός ακινήτου | 25431034 |
| Επιφάνεια | ca. 115.58 m² |
| Σχήμα στέγης | Στεγανωτική οροφή |
| Δωμάτια | 5 |
| Κατάσταση του ακινήτου | 4 |
| τουαλέτα | 1 |
| Έτος κατασκευής | 1969 |
| Χώρος στάθμευσης | 1 x Γκαράζ |

| | |
|---|---|
| Τιμή αγοράς | 319.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Έτος ανακαίνισης | 2015 |
| Μέθοδος κατασκευής | Στερεό |
| Χρησιμοποιήσιμος χώρος | ca. 45 m² |
| Έπιπλα | Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι |

Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

# Ενεργειακά δεδομένα

| | |
|---|---|
| Πηγή ενέργειας | Λάδι |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 27.11.2035 |
| Πηγή ενέργειας | Λάδι |

| | |
|---|---|
| Πιστοποιητικό ενέργειας | BEDARF |
| Τελική ζήτηση ενέργειας | 203.9 kWh/m²a |
| Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης | G |
| Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1968 |

Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

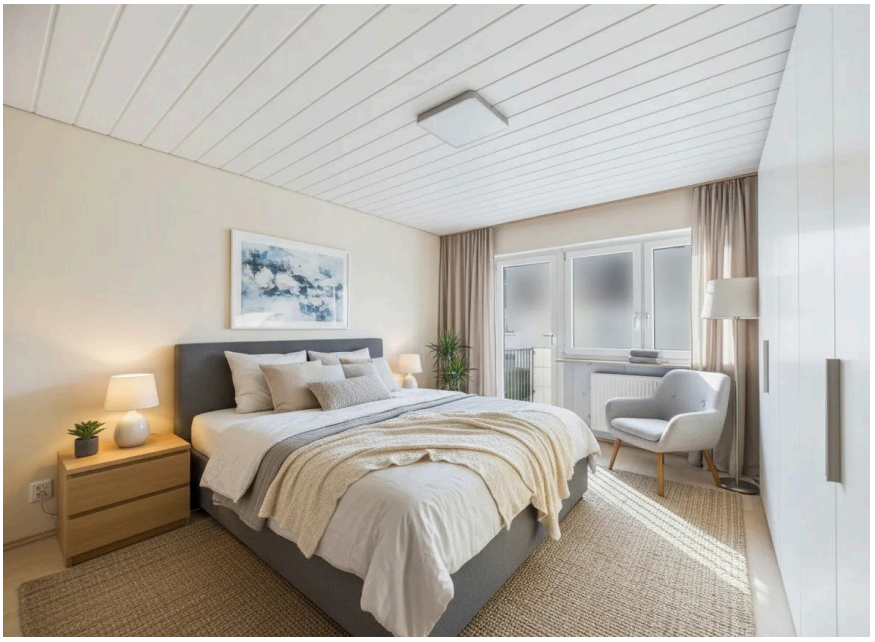
# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

# Το ακίνητο



VON POLL IMMOBILIEN




www.von-poll.com/schwabach-roth

Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

# Το ακίνητο

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

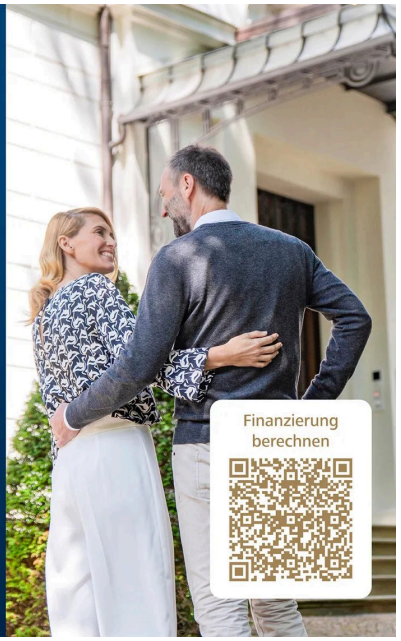
Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | www.von-poll.com/schwabach-roth

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

# Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

# Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η γοητευτική μονοκατοικία, χτισμένη το 1969, εντυπωσιάζει με την στιβαρή κατασκευή της και την ήσυχη τοποθεσία της με εξαιρετικές συγκοινωνιακές συνδέσεις - ιδανική για οικογένειες ή για όποιον θέλει να ζήσει κοντά στην πόλη αλλά σε ένα ευχάριστο περιβάλλον. Με περίπου 115 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε οικόπεδο περίπου 159 τ.μ., η κατοικία προσφέρει μια καλοσχεδιασμένη κάτοψη και ένα άνετο σπίτι για όλη την οικογένεια. Ο χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας είναι ο κεντρικός χώρος συγκέντρωσης του σπιτιού. Από εδώ, έχετε άμεση πρόσβαση στην σκεπαστή βεράντα, η οποία σας προσκαλεί να χαλαρώσετε ανεξάρτητα από τον καιρό. Ο παρακείμενος κήπος είναι όμορφα διαμορφωμένος και προσφέρει χώρο για χαλάρωση, παιχνίδι ή κηπουρική. Περιλαμβάνεται μια εντοιχισμένη κουζίνα, η οποία προς το παρόν είναι χωρισμένη από τον χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας. Ο επάνω όροφος περιλαμβάνει πολλά υπνοδωμάτια με καλές αναλογίες που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ευέλικτα ως κυρίως υπνοδωμάτια, παιδικά υπνοδωμάτια ή γραφεία. Τα φωτεινά δωμάτια, οι λειτουργικές διαρρυθμίσεις και τα άνετα ύψη οροφής δημιουργούν μια φιλόξενη ατμόσφαιρα. Το μπάνιο είναι λειτουργικά σχεδιασμένο και διαθέτει φυσικό φως - μια σταθερή βάση που μπορεί να ενισχυθεί ξεχωριστά με σύγχρονες ιδέες σχεδιασμού. Ένα αξιοσημείωτο σημείο είναι το ευρύχωρο δωμάτιο στον τελευταίο όροφο. Χάρη στο ευχάριστο ύψος της οροφής και τη φιλόξενη διαρρύθμιση, είναι ιδανικό ως κυρίως υπνοδωμάτιο, στούντιο, δωμάτιο επισκεπτών ή γραφείο - ένα πραγματικό πλεονέκτημα όσον αφορά την άνεση και την ευελιξία διαβίωσης. Η θέρμανση και η παροχή νερού θα πρέπει να επεκταθούν σε αυτόν τον χώρο. Επιπλέον, διαθέσιμος χώρος χρήσης υπάρχει στο υπόγειο. Το πλήρως εξοπλισμένο υπόγειο προσφέρει χώρο για αποθήκευση, πλυντήριο, χόμπι ή εργαστήριο. Τα παράθυρα αντικαταστάθηκαν το 2009/2011 και είναι με διπλά τζάμια. Η στέγη ανακαινίστηκε το 2015. Το ακίνητο περιλαμβάνει ένα γκαράζ στο συγκρότημα γκαράζ, περίπου 150 μέτρα από το σπίτι, παρέχοντας ασφαλή χώρο στάθμευσης και επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Εάν θέλετε περισσότερες πληροφορίες ή για να κανονίσετε μια επίσκεψη, μη διστάσετε να επικοινωνήσετε μαζί μας.

Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

# Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

# Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

# Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

# Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Jörg Muskat

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com