Schwanstetten / Leerstetten

Az új családi fészked – csendes helyen, tele lehetoségekkel!

VP azonosító: 25431034



VÉTELÁR: 319.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 115.58 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 159 m²

VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Áttekintés

VP azonosító	25431034
Hasznos lakótér	ca. 115.58 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1969
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs

Vételár	319.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2015
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 45 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	203.9 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968

VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Az ingatlan





VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Az ingatlan





VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

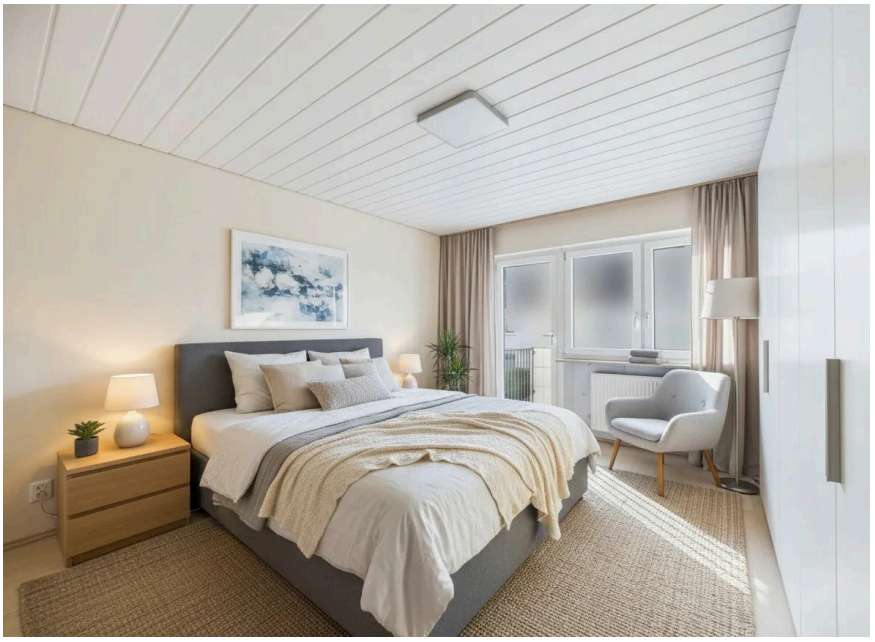
Az ingatlan





VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Az ingatlan





VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Az ingatlan





VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Az ingatlan





VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Az ingatlan





VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Az ingatlan





VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Az ingatlan





VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Az ingatlan



VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/schwabach-roth

VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Az ingatlan

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

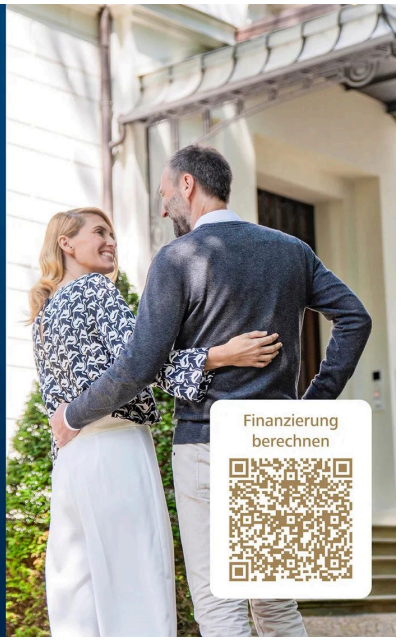
Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | *www.von-poll.com/schwabach-roth*

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Az elso benyomás

Ez a bájos, 1969-ben épült sorház masszív szerkezetével és csendes elhelyezkedésével, kiváló közlekedési kapcsolatokkal nyugöz le – ideális családok vagy bárki számára, aki a város közelében, mégis kellemes környezetben szeretne élni. A körülbelül 159 m²-es telken található, körülbelül 115 m²-es lakótérrel rendelkezo ház jól megtervezett alaprajzzal és kényelmes otthont kínál az egész család számára. A nappali és étkezo a ház központi találkozóhelye. Innen közvetlenül a fedett teraszra juthat, amely az idojárástól függetlenül pihenésre csábít. A szomszédos kert szépen parkosított, és teret kínál a pihenésre, játékra vagy kertészkedésre. A beépített konyha is tartozik hozzá, amely jelenleg elkülönül a nappalitól és az étkezotol. Az emeleten több arányos hálószoba található, amelyek rugalmasan használhatók fo hálószobaként, gyerekszobaként vagy irodáként. A világos szobák, a funkcionális elrendezés és a kényelmes belmagasság barátságos légkört teremt. A fürdoszoba funkcionálisan kialakított és természetes fénnyel rendelkezik – ez egy szilárd alap, amelyet modern dizájnötletekkel egyedileg is lehet bovíteni. A legfelso emeleten található tágas helyiség kiemelkedik. A kellemes belmagasságnak és a hívogató elrendezésnek köszönhetoen ideálisan alkalmas hálószobának, stúdiónak, vendégszobának vagy irodának – ez valódi plusz a lakhatási kényelem és rugalmasság szempontjából. A futést és a vízellátást erre a helyiségre kellene kiterjeszteni. További hasznos hely áll rendelkezésre az alagsorban. A teljesen befejezett alagsor tárolási, mosási, hobbi vagy muhely számára kínál helyet. Az ablakokat 2009/2011-ben cserélték, és dupla üvegezésuek. A tetot 2015-ben újították fel. Az ingatlanhoz tartozik egy garázs a garázskomplexumban, körülbelül 150 méterre a háztól, amely biztonságos parkolást és további tárolóhelyet biztosít. Ha további információra van szüksége, vagy megtekintés egyeztetésére van szüksége, kérjük, ne habozzon kapcsolatba lépni velünk.

VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Muskat

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com