Schwanstetten / Leerstetten

Il tuo nuovo nido familiare: in posizione tranquilla e pieno di possibilità!

Codice oggetto: 25431034



PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115.58 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 159 m^2

Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25431034
Superficie netta	ca. 115.58 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	319.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 45 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	27.11.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	203.9 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La proprietà





Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La proprietà





Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

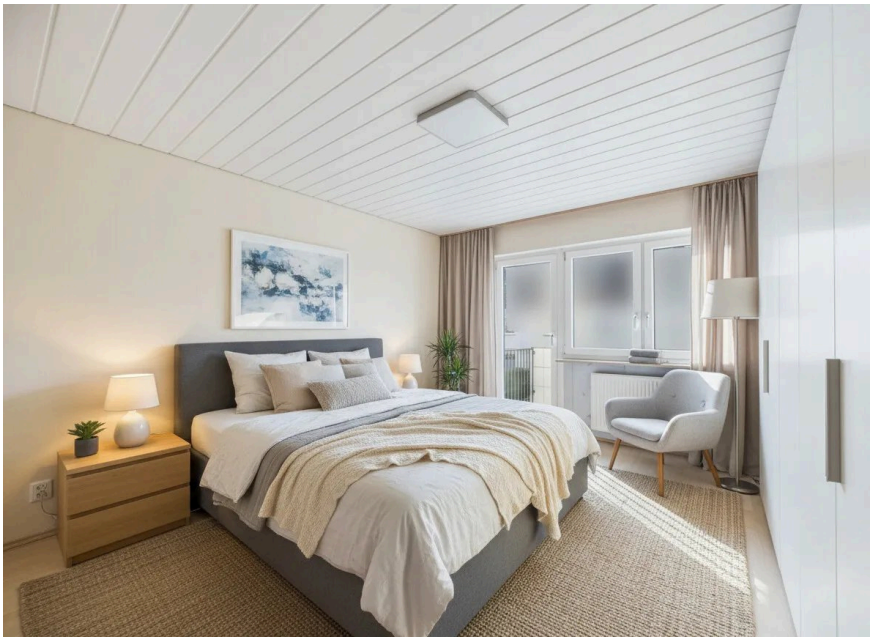
La proprietà





Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La proprietà





Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La proprietà





Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La proprietà





Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La proprietà





Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La proprietà





Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La proprietà





Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La proprietà





Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La proprietà

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

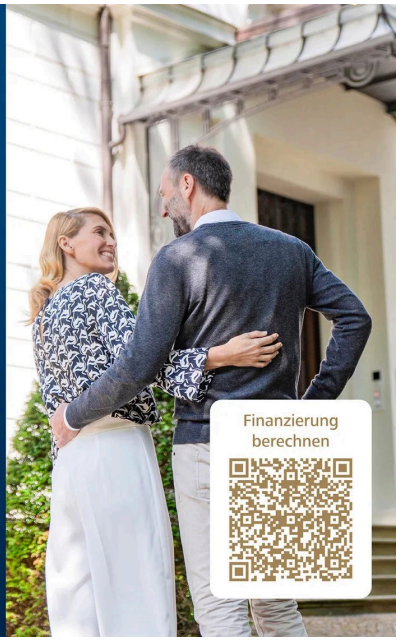
Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | *www.von-poll.com/schwabach-roth*

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

La proprietà



Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Una prima impressione

Questa graziosa casa a schiera, costruita nel 1969, colpisce per la sua solida costruzione e la posizione tranquilla con ottimi collegamenti di trasporto: ideale per famiglie o per chiunque desideri vivere vicino alla città ma in un ambiente piacevole. Con circa 115 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 159 m², la casa offre una planimetria ben progettata e una casa confortevole per tutta la famiglia. La zona giorno e pranzo è il luogo di ritrovo centrale della casa. Da qui si ha accesso diretto al patio coperto, che invita al relax indipendentemente dal tempo. Il giardino adiacente è curato con cura e offre spazio per rilassarsi, giocare o dedicarsi al giardinaggio. È inclusa una cucina attrezzata, attualmente separata dalla zona giorno e pranzo. Il piano superiore comprende diverse camere da letto ben proporzionate che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto principali, camerette o uffici. Ambienti luminosi, planimetrie funzionali e altezze dei soffitti confortevoli creano un'atmosfera accogliente. Il bagno è progettato in modo funzionale e gode di luce naturale: una solida base che può essere valorizzata individualmente con idee di design moderne. Un punto forte è l'ampio locale al piano superiore. Grazie alla piacevole altezza del soffitto e alla disposizione invitante, è ideale come camera da letto principale, studio, camera per gli ospiti o ufficio: un vero vantaggio in termini di comfort abitativo e flessibilità. L'impianto di riscaldamento e di approvvigionamento idrico dovrebbe essere esteso a questo spazio. Ulteriore spazio utilizzabile è disponibile nel seminterrato. Il seminterrato, completamente rifinito, offre spazio per ripostiglio, lavanderia, hobby o un'officina. Le finestre sono state sostituite nel 2009/2011 e sono dotate di doppi vetri. Il tetto è stato rifatto nel 2015. La proprietà comprende un garage nel complesso di garage, a circa 150 metri dalla casa, che offre parcheggio sicuro e ulteriore spazio di stoccaggio. Per ulteriori informazioni o per fissare una visita, non esitate a contattarci.

Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Muskat

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com