Schwanstetten / Leerstetten

Kaufen statt Mieten – charmantes Reihenmittelhaus mit Garten und viel Platz für Ihre Wohnträume!

Objektnummer: 25431034



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115.58 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 159 m²

Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Auf einen Blick

Objektnummer	25431034
Wohnfläche	ca. 115.58 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	319.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	203.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

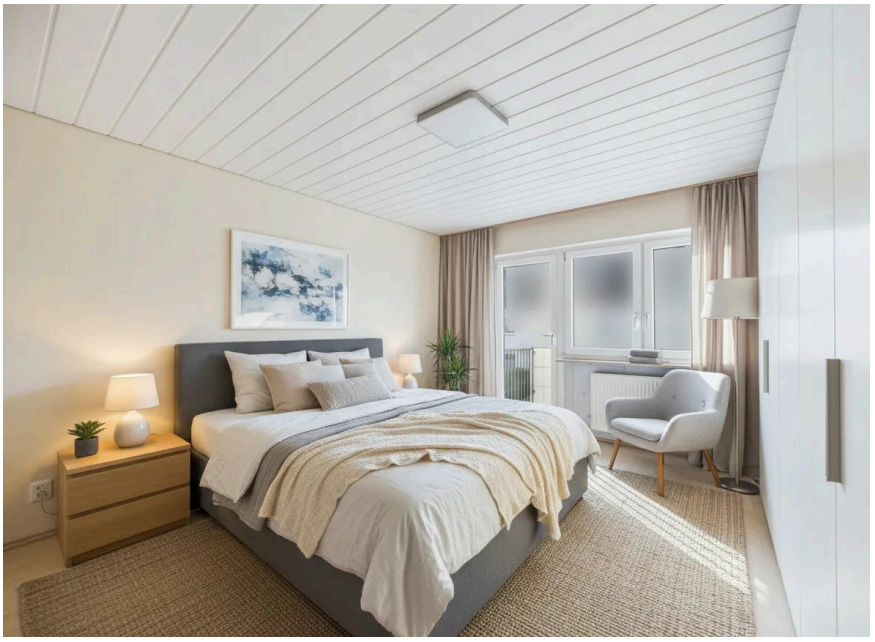
Die Immobilie





Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Die Immobilie

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

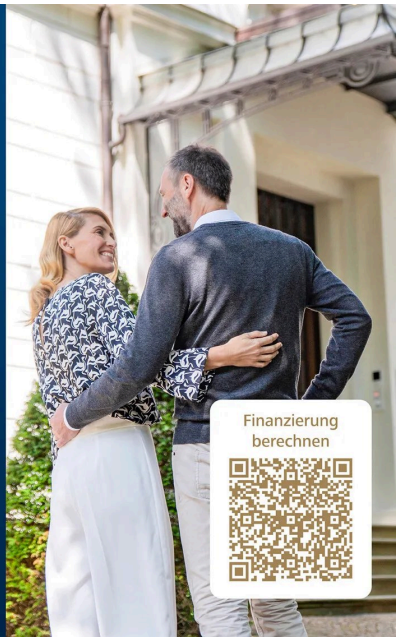
Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | *www.von-poll.com/schwabach-roth*

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Ein erster Eindruck

Manche Häuser haben einfach das gewisse Etwas – sie strahlen Geborgenheit aus und bieten Raum für neue Lebensgeschichten. Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1969 vereint genau diese Eigenschaften. In ruhiger Wohnlage mit sehr guter Anbindung erwartet Sie ein Zuhause, das besonders Familien und Paare begeistern wird.

Auf ca. 115 m² Wohnfläche und einem ca. 159 m² großen Grundstück bietet die Immobilie eine gelungene Kombination aus gemütlichem Wohnen, durchdachter Raumaufteilung und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Herzstück des Hauses ist der einladende Wohn- und Essbereich. Hier spielt sich das Familienleben ab – ob beim gemeinsamen Abendessen, gemütlichen Stunden auf dem Sofa oder geselligen Abenden mit Freunden.

Ein besonderes Highlight ist der direkt angrenzende, überdachte Freisitz. Genießen Sie hier Ihren ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Sommerabende – weitgehend unabhängig vom Wetter. Der liebevoll angelegte Garten wird schnell zum persönlichen Lieblingsplatz. Ob Spielen mit den Kindern, Entspannen oder die Freude am eigenen kleinen Gartenparadies – hier lässt sich das Leben genießen.

Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Wer sich ein modernes, offenes Wohnkonzept wünscht, kann eine Verbindung zum Wohn- und Essbereich prüfen.

Im Obergeschoss erwarten Sie mehrere gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Das Tageslichtbad bietet eine funktionale Ausstattung und Potenzial für eine individuelle Modernisierung.

Ein echtes Raumwunder erwartet Sie im Dachgeschoss. Das großzügige, wohnlich gestaltete Zimmer begeistert mit angenehmer Raumhöhe und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob Schlafbereich, Jugendzimmer, Atelier oder privater Rückzugsort – hier können Wohnideen Wirklichkeit werden. Für eine entsprechende Nutzung wäre gegebenenfalls noch die Erweiterung der Heizungs- und Wasserleitungen erforderlich.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet reichlich Platz für Vorräte, Waschen, Hobby oder eine kleine Werkstatt.

Die solide Massivbauweise bildet eine gute Grundlage für die Zukunft. Die zweifach verglasten Fenster wurden 2009 und 2011 ausgetauscht, das Dach wurde 2015 neu

gedeckt.

Abgerundet wird das Angebot durch eine eigene Garage im nur ca. 150 Meter entfernten Garagenhof.

Kaufen statt Mieten – investieren Sie in Ihre eigene Zukunft!

Warum weiterhin Monat für Monat Miete bezahlen, wenn der Traum vom eigenen Zuhause vielleicht schon zum Greifen nah ist?

Stellen Sie sich vor, Sie investieren Ihre monatlichen Wohnkosten in Ihre eigenen vier Wände. In ein Zuhause, das Ihnen gehört, in dem Ihre Kinder aufwachsen, Erinnerungen entstehen und Sie Ihre Wohnträume verwirklichen können.

Und das Beste: Der Schritt ins Eigenheim könnte finanziell näher sein, als Sie denken!

Bei einem Kaufpreis von 319.000 € zuzüglich Erwerbsnebenkosten von rund 25.520 € ergibt sich ein Gesamtaufwand von 344.520 €. Mit einem Eigenkapital von beispielsweise 50.000 € beträgt der Finanzierungsbedarf rund 295.000 €.

Bei einem angenommenen Sollzins von 4,0 % und einer anfänglichen Tilgung von 1,5 % ergibt sich eine monatliche Kreditrate von nur ca. 1.350 € (Alle Finanzierungsangaben sind unverbindlich, ohne Gewähr und können sich jederzeit ändern).

Eine Investition, mit der Sie nicht nur Ihr neues Zuhause finanzieren, sondern Schritt für Schritt eigenes Immobilienvermögen aufbauen.

Dieses Haus ist mehr als nur vier Wände – es ist Ihre Chance, aus einem Wohntraum ein echtes Zuhause zu machen!

Entdecken Sie bei einer persönlichen Besichtigung den besonderen Charme dieser Immobilie. Vielleicht beginnt genau hier Ihr nächstes Kapitel – als Eigentümer statt als Mieter!

Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25431034 - 90596 Schwanstetten / Leerstetten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com