Schwanstetten

„Heute ankommen, morgen vorausdenken – großzügiges Familienhaus mit Aufzug & Wintergarten“

Objektnummer: 26431010



KAUFPREIS: 469.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175.75 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 556 m²

Objektnummer: 26431010 - 90596 Schwanstetten

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

Objektnummer: 26431010 - 90596 Schwanstetten

Auf einen Blick

Objektnummer	26431010
Wohnfläche	ca. 175.75 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	469.900 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 186 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26431010 - 90596 Schwanstetten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	144.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.03.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26431010 - 90596 Schwanstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26431010 - 90596 Schwanstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26431010 - 90596 Schwanstetten

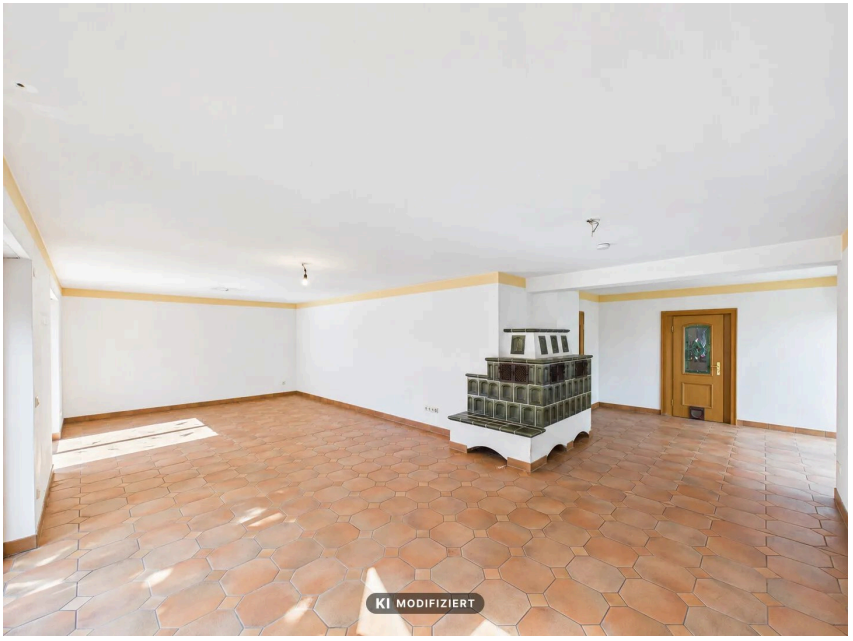
Die Immobilie

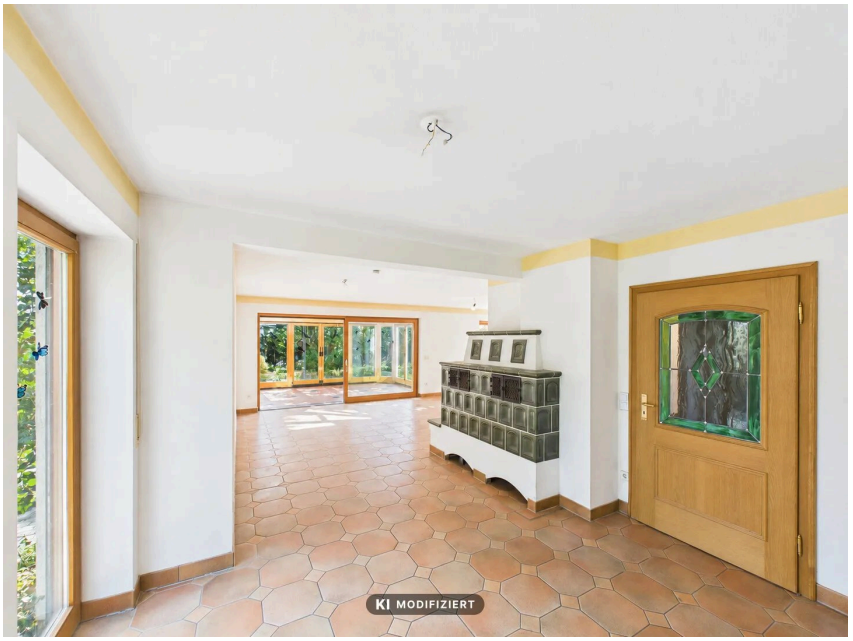




Objektnummer: 26431010 - 90596 Schwanstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26431010 - 90596 Schwanstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26431010 - 90596 Schwanstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26431010 - 90596 Schwanstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26431010 - 90596 Schwanstetten

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/schwabach-roth

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

Objektnummer: 26431010 - 90596 Schwanstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26431010 - 90596 Schwanstetten

Ein erster Eindruck

Manche Häuser passen zu einem bestimmten Lebensabschnitt. Dieses Zuhause ist dafür gemacht, viele davon zu begleiten.

Diese großzügige Doppelhaushälfte in Schwand wurde 1991 in solider Massivbauweise errichtet und bietet mit ca. 175,75 m² Wohnfläche (gemäß Lasermessung vom 30.03.2026) viel Raum für Familie, Alltag und Zukunft. Die durchdachte Raumaufteilung, ein eigener Personenaufzug und zahlreiche barrierefreie Details ermöglichen komfortables Wohnen in nahezu jeder Lebensphase.

Der renovierungsbedürftige Zustand bietet zugleich die Chance, das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ihm eine persönliche Handschrift zu verleihen. Zusätzliches Ausbaupotenzial besteht im Spitzboden.

Herzstück ist der helle, großzügige Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und gemütlichem Kachelofen. Von hier gelangen Sie direkt in den verglasten Wintergarten und auf die Freisitzfläche – ein schöner Ort für entspannte Stunden mit Blick in den Garten. Die Küche mit Speisekammer sowie ein Gäste-WC ergänzen das Erdgeschoss.

Eine Besonderheit ist der integrierte Personenaufzug für bis zu acht Personen. Er verbindet Keller, Erd- und Obergeschoss und sorgt schon heute für Komfort – und schafft gleichzeitig wertvolle Sicherheit für später. Breite Türen und barrierefreie Duschen auf beiden Wohnetagen ergänzen das Konzept.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer mit Parkettböden. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine eigene Loggia. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet.

Der vollständig unterkellerte Bereich bietet mit ca. 95 m² Nutzfläche viel zusätzlichen Platz. Hier befinden sich auch die Haus- und Aufzugstechnik sowie eine Brauchwasserwärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung. Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung.

Das über 550 m² große Grundstück mit Garten, Teich ohne Fische und eigenem Brunnen bietet viel Raum zum Entspannen und Genießen. Zusätzlicher Stauraum befindet sich über der Garage.

Ein Haus mit viel Platz, Charakter und Zukunft: ideal für Familien und alle, die schon heute an den Wohnkomfort von morgen denken. Mit etwas Liebe und Modernisierung

entsteht hier ein Zuhause, das Sie über viele Jahre und Lebensphasen begleiten kann.

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26431010 - 90596 Schwanstetten

Ausstattung und Details

Doppelhaushälfte
komplette Barrierefreiheit
Baujahr des Hauses: 1991
Wohnfläche: ca. 175,75 m² (gem. Laser vom 30.03.2026)
Nutzfläche Keller: ca. 95 m²
Grundstücksgröße: ca. 556 m²
Ausbaupotenzial im Dachgeschoss (Nutzfläche aktuell ca. 68m²)
Wintergarten
Garage mit Stauraum
Heizung: Gaszentralheizung; Brauchwasserwärmepumpe
Massivbauweise
Personenaufzug für bis zu 8 Personen

Objektnummer: 26431010 - 90596 Schwanstetten

Alles zum Standort

Schwanstetten liegt im Landkreis Roth südlich von Nürnberg und gehört zur Metropolregion Nürnberg. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Lage mit viel Wald sowie der Nähe zum Main-Donau-Kanal aus und ist vor allem als Wohnort für Pendler attraktiv.

Die Verkehrsanbindung erfolgt überwiegend über das Straßennetz, insbesondere über Kreisstraßen mit Anschluss an die Bundesstraße B2, wodurch Nürnberg in etwa 20–30 Minuten erreichbar ist. Im öffentlichen Nahverkehr ist Schwanstetten in den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) eingebunden. Es bestehen Busverbindungen unter anderem nach Nürnberg sowie zu den nächstgelegenen Bahnhöfen in Schwabach und Roth, von wo aus S-Bahn-Anschlüsse bestehen. Ein eigener Bahnhof ist jedoch nicht vorhanden, weshalb viele Wege eine Kombination aus Bus und Bahn oder die Nutzung des Autos erfordern.

Im Bereich Bildung verfügt Schwanstetten über Grundschulen sowie mehrere Kindertageseinrichtungen, wodurch eine wohnortnahe Betreuung und schulische Grundversorgung gewährleistet ist. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien befinden sich in den umliegenden Städten Roth, Schwabach und Nürnberg und sind mit Bus oder Bahn erreichbar.

Die örtliche Infrastruktur bietet eine solide Grundversorgung mit Supermärkten, Bäckereien, ärztlicher Versorgung sowie kleineren Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben. Für umfangreichere Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten wird häufig auf die nahegelegenen Städte ausgewichen. Insgesamt ist Schwanstetten geprägt von einer familienfreundlichen Wohnstruktur, wobei die Kombination aus naturnaher Lage und der Nähe zur Großstadt einen wesentlichen Standortvorteil darstellt.

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. So ist zum Beispiel auch der Rothsee in ca. 25 km erreichbar.

Objektnummer: 26431010 - 90596 Schwanstetten

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: 26431010 - 90596 Schwanstetten

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