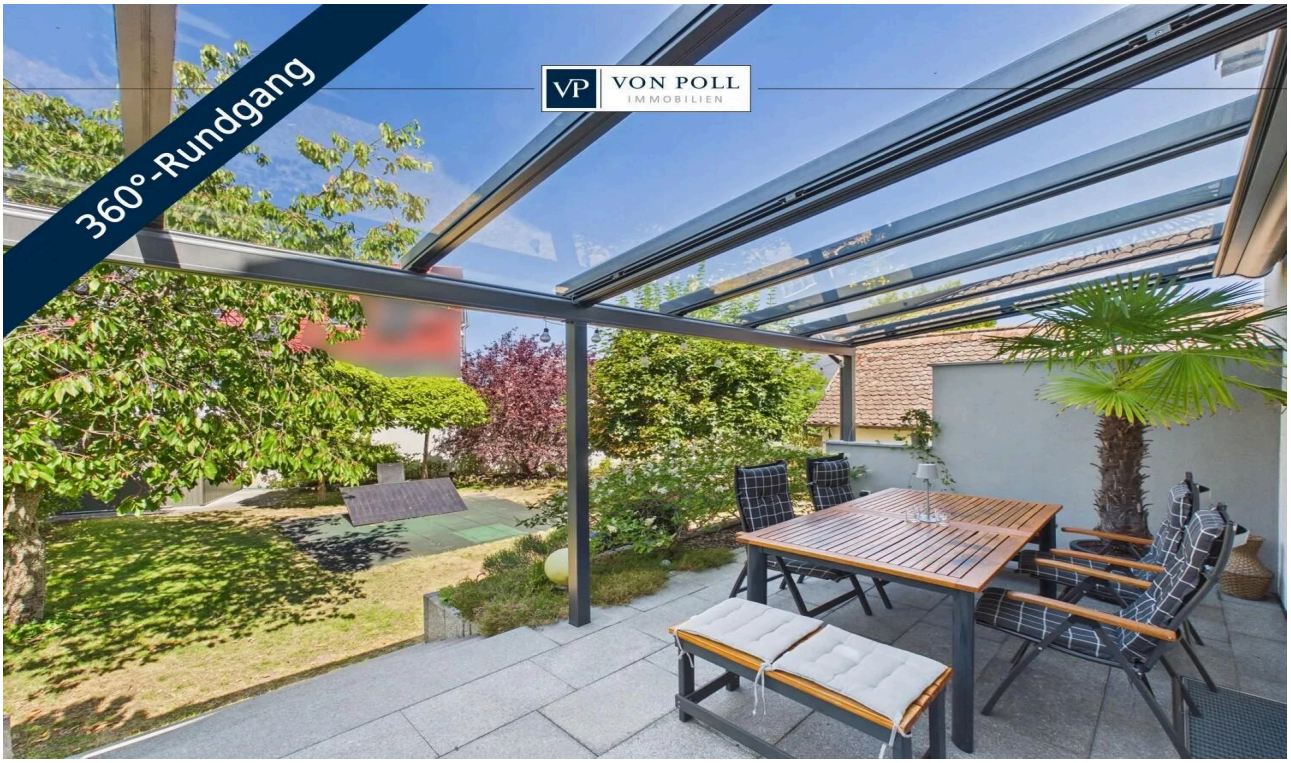
Schwabach

Freiraum für die ganze Familie – Einfamilienhaus mit Einliegerpotenzial & großem Grundstück

Objektnummer: 26431029



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197.6 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 680 m²

Objektnummer: 26431029 - 91126 Schwabach

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

Objektnummer: 26431029 - 91126 Schwabach

Auf einen Blick

Objektnummer	26431029
Wohnfläche	ca. 197.6 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26431029 - 91126 Schwabach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	189.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.09.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26431029 - 91126 Schwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431029 - 91126 Schwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431029 - 91126 Schwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431029 - 91126 Schwabach

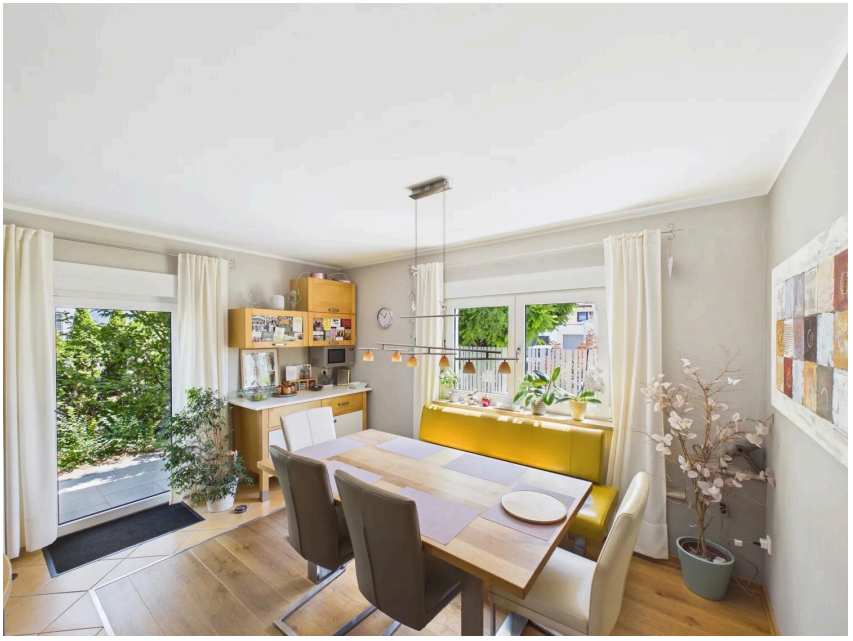
Die Immobilie





Objektnummer: 26431029 - 91126 Schwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431029 - 91126 Schwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431029 - 91126 Schwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431029 - 91126 Schwabach

Die Immobilie

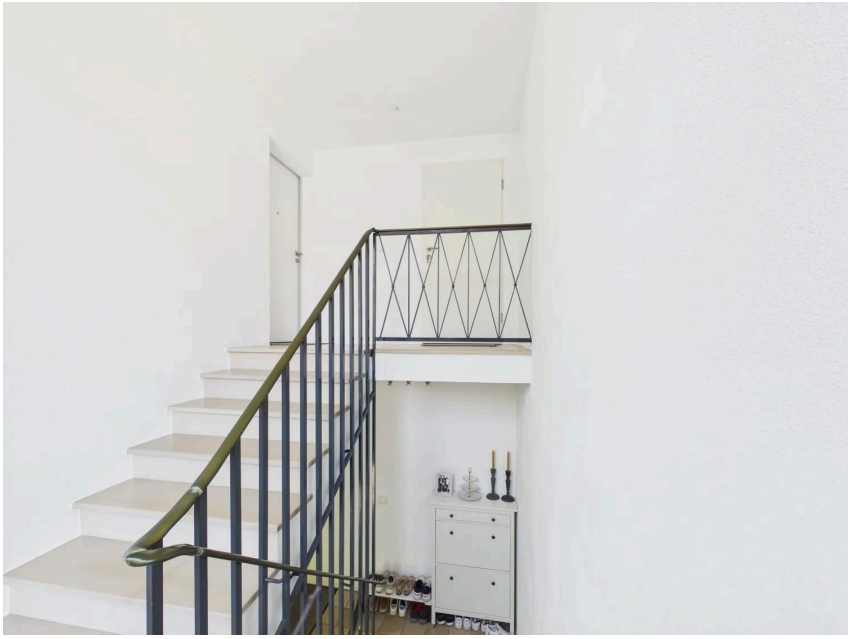




Objektnummer: 26431029 - 91126 Schwabach

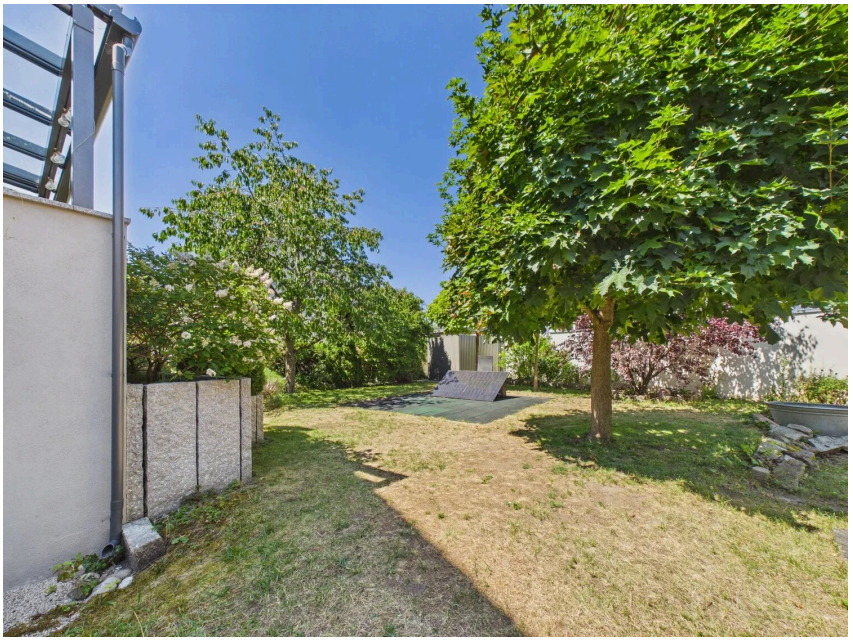
Die Immobilie





Objektnummer: 26431029 - 91126 Schwabach

Die Immobilie

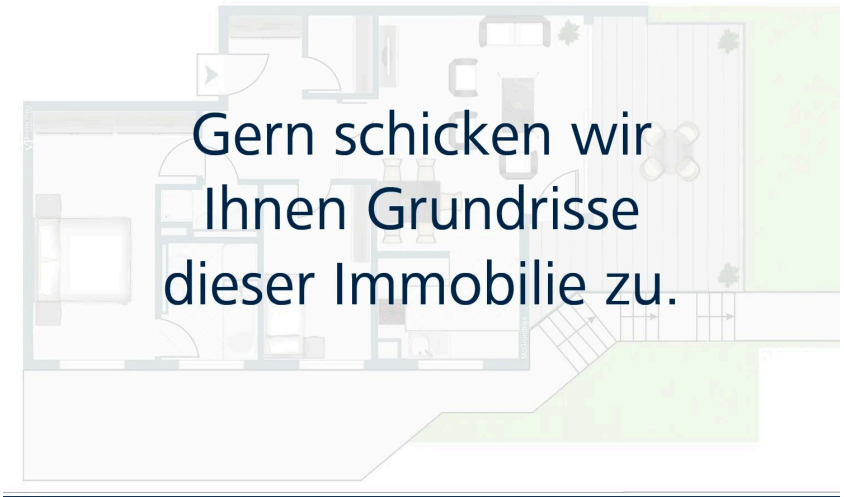




Objektnummer: 26431029 - 91126 Schwabach

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: 26431029 - 91126 Schwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431029 - 91126 Schwabach

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit viel Platz für das Leben, die Familie und neue Ideen: Dieses freistehende, massiv gebaute Einfamilienhaus verbindet ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem liebevoll angelegten Grundstück. Auf ca. 197 m² Wohnfläche und einem ca. 680 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das ursprünglich im Jahr 1950 errichtete und 1968 durch einen Anbau erweiterte Wohnhaus wurde umfassend saniert und präsentiert sich heute mit einer durchdachten und großzügigen Raumaufteilung. Hier findet jedes Familienmitglied seinen persönlichen Rückzugsort, während gleichzeitig genügend Raum für das gemeinsame Leben bleibt.

Ein besonderer Mehrwert ist die Möglichkeit, einen Teil des Hauses als separate Einliegerwohnung zu nutzen. Durch die bereits abgeschlossene Einheit und das separate Treppenhaus lassen sich zwei Wohnbereiche komfortabel voneinander trennen. Ob für erwachsene Kinder, Eltern, Gäste, ein großzügiges Homeoffice oder eine mögliche Vermietung – das Haus passt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen und zukünftige Bedürfnisse an.

Auch abseits der eigentlichen Wohnräume überzeugt die Immobilie mit viel Platz. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet umfangreiche Nutz-, Abstell- und Lagermöglichkeiten. Zusätzliche Nutzfläche steht im Spitzboden zur Verfügung – ideal für alles, was nicht täglich benötigt wird und dennoch seinen festen Platz haben soll. Eine Garage sorgt für einen geschützten Stellplatz. Direkt dahinter befindet sich ein praktischer Schuppen, der zusätzlichen Raum für Fahrräder, Gartengeräte und weiteres Equipment bietet. Insgesamt haben Sie ca. 150m² Nutzfläche.

Ein echtes Herzstück des Hauses ist der liebevoll angelegte Garten. Geschützt und mit viel Privatsphäre entsteht hier ein wunderbarer Rückzugsort für die ganze Familie. Die großzügige überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum in den warmen Monaten nach draußen und lädt zu vielen schönen Momenten ein – vom entspannten Frühstück am Morgen über gemeinsame Grillabende mit Freunden bis hin zu ruhigen Stunden im eigenen Garten.

Insgesamt erwartet Sie hier weit mehr als nur ein klassisches Einfamilienhaus: Es ist ein Zuhause mit viel Raum für Familie, Individualität und Veränderung. Großzügige Wohnflächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten, umfangreiche Nebenflächen und der wunderschöne Garten schaffen beste Voraussetzungen, um sich langfristig

wohlzufühlen und den eigenen Lebensmittelpunkt ganz nach den persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Objektnummer: 26431029 - 91126 Schwabach

Ausstattung und Details

Freistehendes, massiv gebautes Einfamilienhaus in Schwabach
Baujahr 1950, Anbau 1968, Umfassende Sanierungen
ca. 197 m² Wohnfläche
ca. 680 m² Grundstück
ca. 150 m² Nutzfläche
Voll unterkellert
Spitzboden mit zusätzlicher Nutzfläche
Liebevoll angelegter Garten mit toller, überdachter Terrasse
Garage und Schuppen dahinter
Einliegerwohnung möglich, da abgeschlossene Einheit mit separatem Treppenhaus

Objektnummer: 26431029 - 91126 Schwabach

Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen Schwabachs und verbindet auf ideale Weise Ruhe, Familienfreundlichkeit und eine hervorragende Infrastruktur. Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, wenig Durchgangsverkehr sowie einer angenehmen Nachbarschaft – ein Ort, an dem sich Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen wohlfühlen.

Die Nähe zur Schwabacher Altstadt verleiht dem Standort einen ganz besonderen Charme. Historische Gassen, gemütliche Cafés, vielfältige Restaurants und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten laden zum Bummeln und Verweilen ein. Gleichzeitig genießen Sie kurze Wege zu Supermärkten, Bäckereien, Ärzten, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen, die bequem erreichbar sind.

Auch Naturliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten. Zahlreiche Spazier- und Radwege, weitläufige Grünflächen sowie die reizvolle Landschaft rund um Schwabach schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Ob eine Joggingrunde nach Feierabend, ein Familienausflug ins Grüne oder entspannte Stunden in der Natur – hier verbindet sich urbanes Wohnen mit einem naturnahen Lebensgefühl.

Die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Das Stadtzentrum von Schwabach ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Über die nahe gelegene Autobahn A6 sowie die Bundesstraße B2 bestehen hervorragende Verbindungen nach Nürnberg, Roth und in die gesamte Metropolregion. Pendler profitieren von kurzen Fahrzeiten zu den umliegenden Wirtschaftsstandorten.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Busverbindungen sorgen für eine schnelle Anbindung innerhalb Schwabachs sowie zu den Bahnhöfen mit direkten Zugverbindungen nach Nürnberg und in die umliegenden Städte.

Die Kombination aus einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage, kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen und einer ausgezeichneten Anbindung macht diesen Standort zu einer Wohnadresse, die Lebensqualität, Alltagstauglichkeit und Werthaltigkeit auf besondere Weise vereint.

Objektnummer: 26431029 - 91126 Schwabach

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: 26431029 - 91126 Schwabach

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