Schwabach

Ein Grundstück zum Verlieben – Freistehendes Familienhaus in Schwabach-Limbach

Objektnummer: 26431031



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 809 m²

Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

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

Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Auf einen Blick

Objektnummer	26431031
Wohnfläche	ca. 175 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	163 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

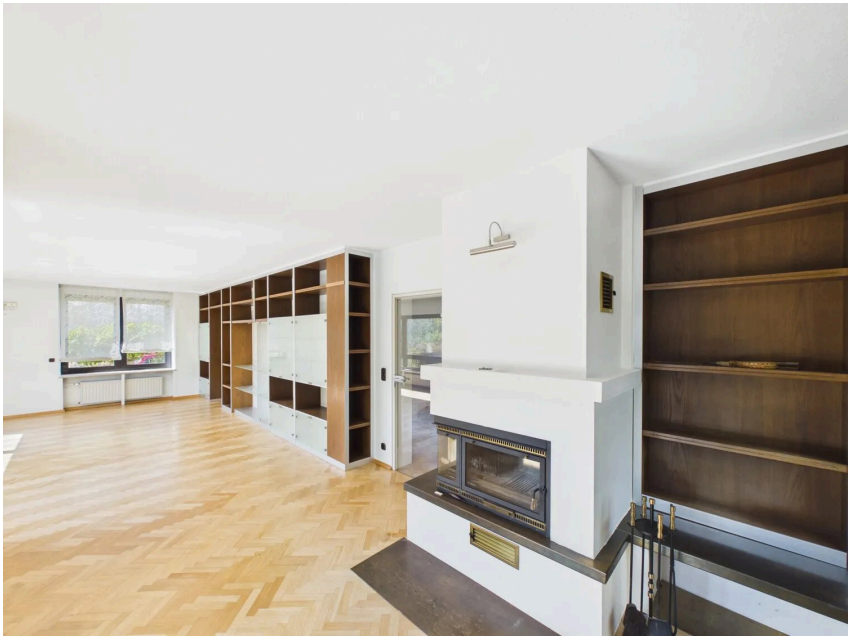
Die Immobilie





Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

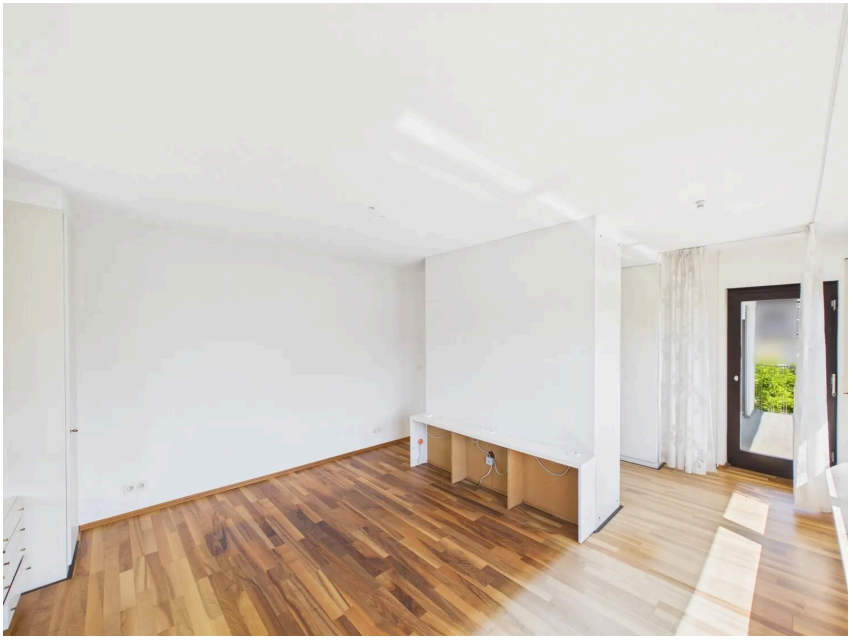
Die Immobilie





Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/schwabach-roth

Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

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

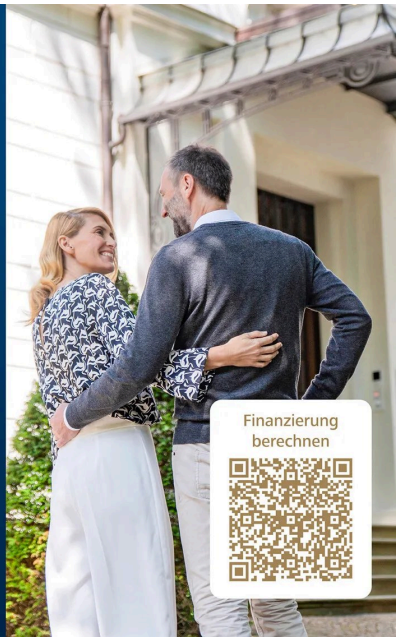
Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | www.von-poll.com/schwabach-roth

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit Charakter, viel Raum und einem Garten, der begeistert!

Manche Immobilien überzeugen durch ihre Architektur, andere durch ihre Ausstattung. Und dann gibt es Häuser, deren besonderer Wert in den Möglichkeiten liegt, die sie ihren zukünftigen Eigentümern bieten. Ein großzügiges Grundstück, ein gewachsenes Wohnumfeld, viel Platz für die Familie und die Freiheit, die eigenen Wohnträume zu verwirklichen.

Genau diese seltene Kombination erwartet Sie in Schwabach-Limbach.

Auf einem ca. 809 m² großen Grundstück präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus als ein Ort mit Charakter, Substanz und jeder Menge Potenzial. Eingebettet in eine attraktive, gewachsene Wohnlage bietet die Immobilie ein hohes Maß an Privatsphäre und ein Wohngefühl, das gerade heute besonders geschätzt wird: großzügig, ruhig und mit viel Grün direkt vor der eigenen Haustür.

Viel Platz für das Leben – heute und in Zukunft

Das 1969 in solider Massivbauweise errichtete Wohnhaus verfügt über ca. 175 m² Wohnfläche und eröffnet damit zahlreiche Möglichkeiten für unterschiedlichste Lebensentwürfe.

Ob als großzügiges Familienzuhause mit viel Platz für Kinder, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Lebensmittelpunkt für Menschen, die Freiraum und Individualität schätzen – hier lassen sich persönliche Wohnideen verwirklichen.

Die vorhandene Raumaufteilung bietet eine gute Grundlage, um mit eigenen Vorstellungen und gezielten Modernisierungen ein Zuhause zu schaffen, das perfekt zu den individuellen Bedürfnissen passt.

Besonders bemerkenswert ist das zusätzliche Raumangebot: Neben der Wohnfläche stehen durch die vollständige Unterkellerung und das Dachgeschoss insgesamt mehr als 150 m² Nutzfläche zur Verfügung. Ob Vorräte, Werkstatt, Hobby, Hauswirtschaft oder einfach großzügiger Stauraum – hier findet nahezu alles seinen Platz.

Ein Garten, der zum Lebensmittelpunkt werden kann

Das eigentliche Highlight dieser Immobilie wartet direkt vor der Haustür: ein wunderschönes, weitläufiges Gartengrundstück, das Raum für Erholung, gemeinsame Erlebnisse und persönliche Gartenträume bietet.

Stellen Sie sich vor, wie Kinder unbeschwert im Grünen spielen, während Sie auf der Terrasse die Sonne genießen. Wie an lauen Sommerabenden Familie und Freunde zusammenkommen oder Sie nach einem langen Arbeitstag einfach die Ruhe im eigenen Garten genießen.

Die großzügigen Grünflächen, die gewachsene Bepflanzung und die angenehmen Abstände zur Nachbarschaft schaffen eine besondere Atmosphäre. Hier lässt sich das Leben im Freien in vollen Zügen genießen – mit ausreichend Platz für Spielbereiche, Blumenbeete, einen Gemüsegarten oder gemütliche Rückzugsorte.

Die großzügige Terrasse verbindet den Wohnbereich mit dem Garten und erweitert das Zuhause in den warmen Monaten um einen wunderbaren Platz unter freiem Himmel.

Solide Substanz trifft auf neue Möglichkeiten

Ein Haus aus dem Jahr 1969 bringt Geschichte und Charakter mit – und bietet gleichzeitig die Chance, mit einer zeitgemäßen Modernisierung etwas ganz Eigenes entstehen zu lassen.

Erfreulich ist, dass bereits verschiedene wichtige Maßnahmen umgesetzt wurden. So wurde das Dach 2015 erneuert und gedämmt. Im Jahr 2017 folgte die Modernisierung der Dachflächenfenster, während das Badezimmer 2020 saniert wurde.

Weitere Modernisierungen können nach den persönlichen Wünschen und Ansprüchen der neuen Eigentümer erfolgen. Gerade darin liegt der besondere Reiz dieser Immobilie: Sie erwerben kein Haus von der Stange, sondern ein Zuhause, das Sie Schritt für Schritt nach Ihren Vorstellungen gestalten können.

Auch die praktischen Aspekte kommen nicht zu kurz. Eine bereits vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Die Doppelgarage sowie die großzügige Einfahrt bieten komfortable Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge und zusätzlichen Platz im Alltag.

Ein besonderer Platz für Ihre Zukunft

Was diese Immobilie auszeichnet, ist nicht allein ihre Größe. Es ist das Zusammenspiel aus einem freistehenden Wohnhaus, einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück und einer attraktiven Lage im beliebten Schwabacher Stadtteil Limbach.

Hier finden Sie Platz zum Ankommen, Raum für Veränderungen und die Möglichkeit, einen ganz persönlichen Lebensmittelpunkt zu schaffen.

Ein Haus mit Geschichte, ein Garten voller Möglichkeiten und die Chance, daraus Ihr ganz eigenes Zuhause zu machen.

Entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten begeistern.

Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Ausstattung und Details

Freistehendes, massiv gebautes Einfamilienhaus in Schwabach -Limbach
Baujahr 1969
ca. 175 m² Wohnfläche
ca. 809 m² Grundstück
Voll unterkellert
Doppelgarage mit Geräteraum - insgesamt mehr als 150m² Nutzfläche
Zusätzlicher Stauraum im Dachgeschoss
Liebevoll angelegter Garten mit toller Terrasse
Einbauküche inklusive
Sanierungen:
Badezimmer 2020
Dachflächenfenster 2017
Kanalsanierung 2017
Dach und Dachdämmung 2015
Heizung 2010

Objektnummer: 26431031 - 91126 Schwabach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Schwabacher Stadtteil Limbach in ruhiger und gewachsener Wohnlage. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft.

Die Nähe zur Natur – insbesondere zum Schwabachtal sowie zu zahlreichen Rad- und Spazierwegen – bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten bequem erreichbar. Die Schwabacher Innenstadt mit vielfältigen Einkaufs- und Freizeitangeboten ist nur wenige Minuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Limbach (Linie S2) ist schnell erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Nürnberg und Roth im regelmäßigen Takt – ideal für Pendler.

Über die Bundesstraße B2 sowie die nahegelegene Autobahn A6 besteht eine schnelle Anbindung an die Metropolregion Nürnberg und das überregionale Verkehrsnetz. Die Nürnberger Innenstadt ist in ca. 20–25 Minuten erreichbar.

Ergänzend sorgen mehrere Busverbindungen für eine gute innerstädtische und regionale Vernetzung. Der Flughafen Nürnberg ist in rund 30 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26431031 - 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: 26431031 - 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