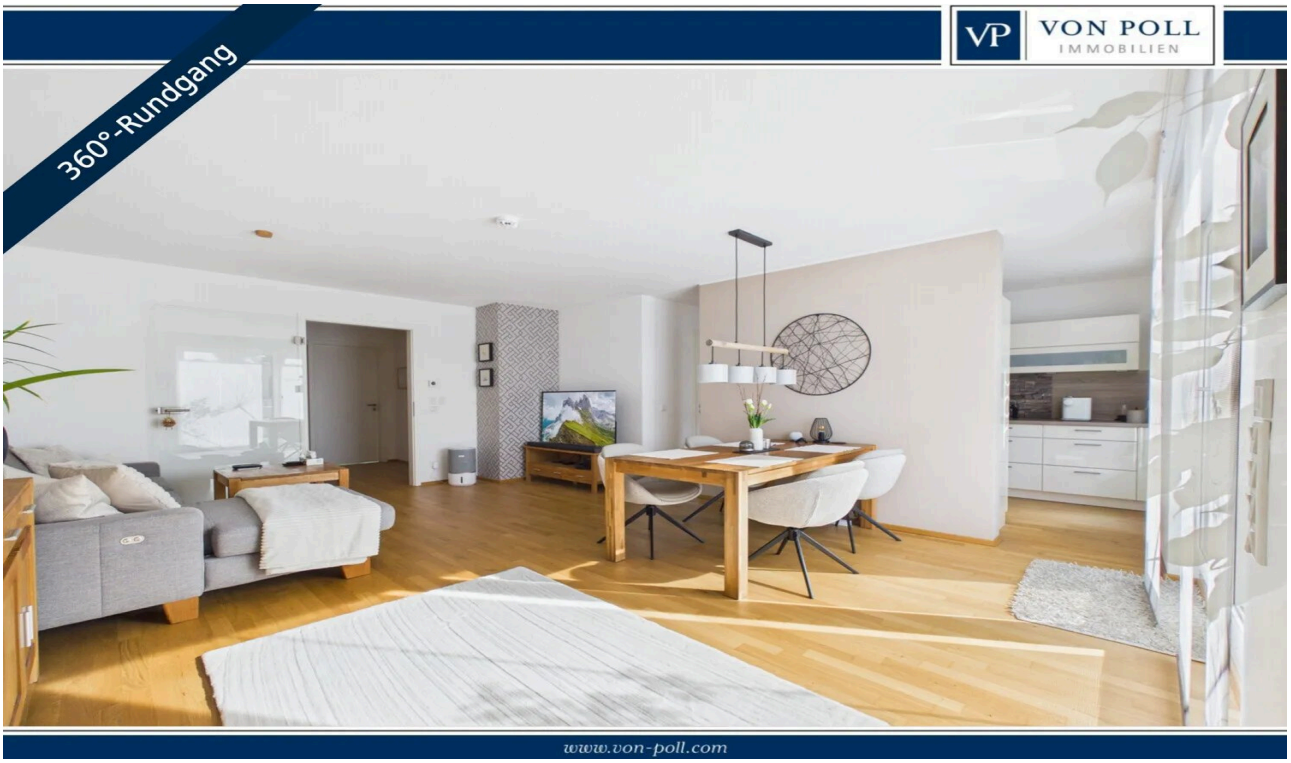
Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

Großzügig wohnen. Entspannt an später denken. Zwei Balkone, viel Raum & echter Wohnkomfort

Objektnummer: 26431035



KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105.12 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26431035 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

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

Objektnummer: 26431035 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

Auf einen Blick

Objektnummer	26431035
Wohnfläche	ca. 105.12 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2019

Kaufpreis	585.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26431035 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

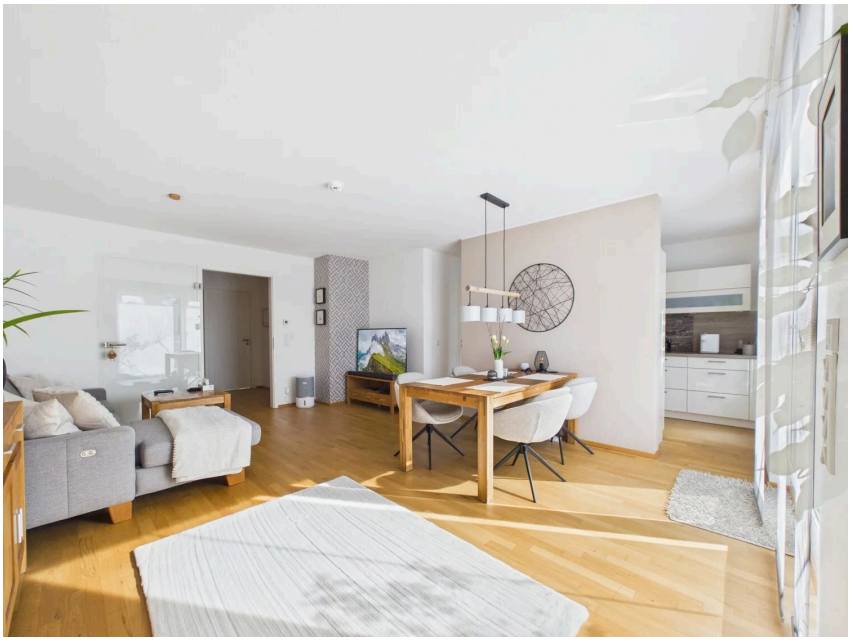
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	09.04.2029
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	49 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26431035 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26431035 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26431035 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

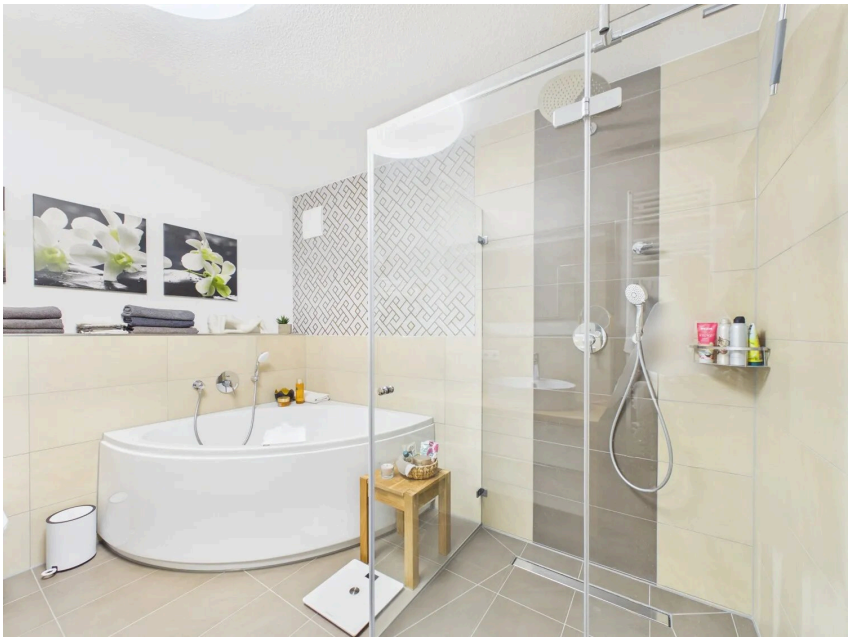
Die Immobilie





Objektnummer: 26431035 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26431035 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26431035 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26431035 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26431035 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

Die Immobilie

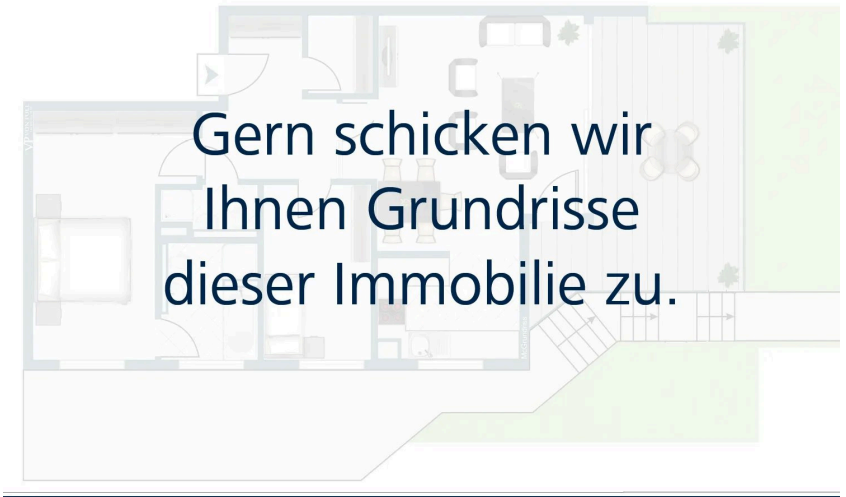




Objektnummer: 26431035 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

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: 26431035 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26431035 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

Ein erster Eindruck

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein komfortables Platzangebot und zwei attraktive Außenbereiche. Sie eignet sich für Paare und kleine Familien ebenso wie für Menschen, die bereits heute an später denken und sich bewusst für komfortables und langfristig passendes Wohnen entscheiden möchten.

Gerade für Eigentümer, denen das eigene Haus und der Garten mit der Zeit zu groß oder zu aufwendig werden, bietet die Wohnung eine interessante Alternative: großzügig wohnen, ohne sich dauerhaft um ein komplettes Haus und Grundstück kümmern zu müssen. Dabei muss weder auf ausreichend Platz noch auf private Außenbereiche oder einen hohen Wohnkomfort verzichtet werden.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus erschließen sich die einzelnen Bereiche der Wohnung auf kurzen Wegen.

Den Mittelpunkt bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Die offene und kommunikative Gestaltung bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und einen komfortablen Wohnbereich – ideal für den Alltag, aber auch für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden.

Eine Besonderheit ist der außergewöhnlich großzügige, nach Süd-Westen ausgerichtete Balkon. Durch seine Dimension bietet er ausreichend Platz, um einen Essbereich und eine gemütliche Lounge miteinander zu kombinieren. Damit entsteht ein attraktiver Außenbereich, der ein Stück weit das Leben auf Terrasse und im Garten ersetzt – allerdings mit deutlich weniger Pflegeaufwand. Die Süd-Westausrichtung sorgt insbesondere am Nachmittag und Abend für schöne Sonnenstunden.

Sehr gelungen ist auch die Gestaltung des privaten Schlafbereichs. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über eine separate Ankleide und einen direkten Zugang zum zweiten Balkon. Dieser ist nach Nord-Osten ausgerichtet und ergänzt den großen Süd-Westbalkon ideal. So stehen zu unterschiedlichen Tageszeiten zwei separate Außenbereiche zur Verfügung.

Das weitere Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Gerade nach dem Wechsel aus einem größeren Haus bleibt damit ein zusätzlicher Raum für Übernachtungsgäste, die Familie oder das eigene Büro erhalten.

Zwei Bäder sorgen für zusätzlichen Komfort. Neben dem großzügigen Hauptbad steht ein separates Duschbad mit WC zur Verfügung. Ein Hauswirtschafts- und Abstellraum

innerhalb der Wohnung bietet weitere praktische Staufläche.

Auch die Ausstattung entspricht einem modernen und gehobenen Wohnstandard. Eiche-Zweischichtparkett, Fußbodenheizung mit individueller Raumsteuerung, moderne Sanitärausstattung und eine Video-Türsprechanlage gehören ebenso zum Konzept wie der Aufzug, der die Wohnebene komfortabel mit dem Keller- und Tiefgaragengeschoss verbindet.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit eigener Wallbox. Besonders praktisch ist der direkt hinter dem Stellplatz gelegene großzügige Kellerraum. Einkäufe, Fahrräder oder andere Gegenstände können dadurch ohne lange Wege verstaut werden.

Insgesamt bietet die Wohnung eine interessante Verbindung aus Großzügigkeit und Komfort auf der einen sowie einem unkomplizierten Wohnkonzept auf der anderen Seite. Zwei Balkone, separate Ankleide, zwei Bäder, Aufzug, Tiefgarage und zusätzlicher Stauraum schaffen beste Voraussetzungen, um sich bewusst zu verkleinern, ohne sich wirklich eingeschränkt zu fühlen.

Ein Zuhause für heute und für später – für Menschen, die weniger Aufwand möchten, aber weiterhin großzügig und komfortabel wohnen wollen.

Objektnummer: 26431035 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

Ausstattung und Details

Wohnfläche: ca. 105 m²
Großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche
Schlafzimmer mit separater Ankleide
Zusätzliches Duschbad mit WC
Hauswirtschafts-/Abstellraum
Schöner Balkon auf der Nord-Ostseite
Zusätzlich großzügiger Süd-Westbalkon mit viel Platz für Ess- und Loungebereich mit elektrischer Markise
Eiche-Zweischichtparkett
Fußbodenheizung mit individueller Raumsteuerung
Video-Türsprechanlage
Aufzug vom Keller-/Tiefgaragengeschoss bis zur Wohnebene
Tiefgaragenstellplatz mit eigener Wallbox
Großzügiger Kellerraum direkt hinter dem Tiefgaragenstellplatz
Glasfaser bereits in der Wohnung

Objektnummer: 26431035 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ausgesprochen attraktiven und ruhigen Wohnlage im beliebten Schwabacher Ortsteil Wolkersdorf. Das gewachsene Wohnumfeld, viel Grün und die Nähe zu weitläufigen Erholungsflächen verbinden sich hier mit einer für den Alltag besonders komfortablen Verkehrsanbindung.

Ein wesentlicher Vorzug ist der hohe Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die naturnahe Umgebung bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Joggingrunden und Fahrradtouren. Gerade für Familien entsteht so eine Wohnqualität, die Ruhe und Natur mit den Vorzügen einer stadtnahen Lage verbindet.

Auch die Infrastruktur überzeugt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schule, Bäckerei, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ort beziehungsweise im näheren Umfeld.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Die Schwabacher Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, gleichzeitig besteht eine schnelle Verbindung in den Nürnberger Süden. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sind sowohl Nürnberg als auch das regionale und überregionale Straßennetz komfortabel erreichbar. Die Anbindung an die B2 sowie die weiterführenden Autobahnverbindungen ermöglicht kurze Wege in Richtung Nürnberg, Fürth, Erlangen und in die gesamte Metropolregion.

Auch ohne Auto ist die Lage attraktiv. Bushaltestellen befinden sich in gut erreichbarer Nähe und stellen die Verbindung nach Schwabach sowie zu weiteren Anschlüssen des öffentlichen Nahverkehrs her. Der Bahnhof Katzwang mit S-Bahn-Anschluss Richtung Nürnberg und Schwabach ist ebenfalls schnell erreichbar. Damit bietet die Lage auch für Berufspendler eine interessante Alternative zum täglichen Weg mit dem Pkw.

Die besondere Qualität dieser Wohnlage liegt damit in ihrer Kombination: ruhig und grün wohnen, Freizeit und Erholung unmittelbar vor der Haustür genießen und gleichzeitig hervorragend mit Schwabach, Nürnberg und der gesamten Metropolregion verbunden sein.

Eine Lage, die Familienfreundlichkeit, Natur und Mobilität auf besonders angenehme Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 26431035 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

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: 26431035 - 91126 Schwabach / Wolkersdorf – Wolkersdorf, Mittelfranken

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