

Schwanstetten – Leerstetten

Ihr neues Familiennest – ruhig gelegen und voller Möglichkeiten!

????????? ??????????: 25431022

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??????: 344.000 EUR • ??????????: ca. 115,58 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 159 m²

??????? ?????????: 25431022 - 90596 Schwanstetten – Leerstetten

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25431022 - 90596 Schwanstetten – Leerstetten

?? ??? ??????

???????? ?????????	25431022
???????????	ca. 115,58 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	5
????????????? ???	4
??????????	
??????????	1
????? ?????????????	1969
????? ?????????????	1 x ??????

????? ??????	344.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2011
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 66 m ²
??????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 25431022 - 90596 Schwanstetten – Leerstetten

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????? ??????? ??????	?????? ????????????? ?????????????	123.78 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	19.06.2035	?????????? ?????????????? ?????????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1978

???????? ??????????: 25431022 - 90596 Schwanstetten – Leerstetten

?? ?????????



???????? ??????????: 25431022 - 90596 Schwanstetten – Leerstetten

?? ????????



???????? ??: 25431022 - 90596 Schwanstetten – Leerstetten

?? ???????



???????? ??: 25431022 - 90596 Schwanstetten – Leerstetten

?? ???????



???????? ??????????: 25431022 - 90596 Schwanstetten – Leerstetten

?? ?????????



???????? ??: 25431022 - 90596 Schwanstetten – Leerstetten

?? ???????



???????? ??????????: 25431022 - 90596 Schwanstetten – Leerstetten

?? ????????



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.



VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25431022 - 90596 Schwanstetten – Leerstetten

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich 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



Finanzierung
berechnen



???????? ?????????: 25431022 - 90596 Schwanstetten – Leerstetten

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

www.home.von-poll.com

???????? ??????????: 25431022 - 90596 Schwanstetten – Leerstetten

??? ?????? ???????????

Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1969 überzeugt durch seine solide Massivbauweise und eine ruhige Lage mit sehr guter Anbindung – ideal für Familien oder alle, die stadtnah und zugleich in angenehmer Umgebung wohnen möchten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 115 m² auf einem Grundstück von ca. 159 m² bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept und ein gemütliches Zuhause für die ganze Familie.

Der Wohn- und Essbereich ist der zentrale Treffpunkt des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den überdachten Freisitz, der wetterunabhängig zum Verweilen einlädt. Der angrenzende Garten ist liebevoll angelegt und bietet Raum für Erholung, Spielen oder Hobbygärtnerei.

Die Küche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Grundriss ein – perfekt für gemeinsames Kochen und Genießen.

Das Obergeschoss beherbergt mehrere gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Helle Räume, funktionale Zuschnitte und angenehme Raumhöhen schaffen eine wohnliche Atmosphäre.

Das Badezimmer ist zweckmäßig gestaltet, wurde komplett renoviert und verfügt über Tageslicht – eine solide Basis, die mit modernen Gestaltungsideen individuell aufgewertet werden kann.

Ein Highlight ist das großzügige Zimmer im Dachgeschoss. Dank der angenehmen Raumhöhe und der wohnlichen Gestaltung eignet es sich ideal als Elternschlafzimmer, Studio, Gäste- oder Arbeitsbereich – ein echtes Plus an Wohnkomfort und Flexibilität. Darüber befindet sich ein kleiner Spitzboden.

Drei Zimmer des Hauses (Kinderzimmer und Zimmer im Dachgeschoss bzw. zusätzliches Kinderbad - hier ist der Wasser- und Heizungsanschluss schon gelegt) befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand – insbesondere neue Bodenbeläge und frische Gestaltung sind hier empfehlenswert. Dies eröffnet Ihnen zugleich die Möglichkeit, die Räume nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten. Damit bietet das Haus volles Potential zur individuellen Eigenverwirklichung.

Im Keller steht Ihnen zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung. Der vollunterkellerte Bereich bietet Platz für Vorrat, Waschen, Hobby oder eine kleine Werkstatt. Hier befindet sich auch die Haustechnik mit einer Gasheizung (Anlagen aus 1992/2009, Warm-Wasserboiler aus 2015).

Zur Immobilie gehört eine Garage im Garagenhof, ca. 150 m vom Haus entfernt, die Ihnen sicheren Stellplatz und zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet.

Falls Sie weitere Informationen wünschen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

???????? ??????????: 25431022 - 90596 Schwanstetten – Leerstetten

???????????????? ???? ??????????

Reihenmittelhaus

Baujahr: 1969

Wohnfläche: ca. 115 m²

Grundstücksgröße: ca. 159 m²

Massivbauweise

Garage im Garagenhof (ca. 150 m entfernt)

Überdachter Freisitz

Gemütlicher Garten

Einbauküche

Heizung: Gasheizung aus 1992/2009; Warmwasserboiler aus 2015

Vollunterkellert

Holzfenster 2-fach verglast

Ruhige Lage mit sehr guter Anbindung

??????? ?????????: 25431022 - 90596 Schwanstetten – Leerstetten

??? ??? ??? ???????????

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, 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.

??????? ???????: 25431022 - 90596 Schwanstetten – Leerstetten

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 123.78 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25431022 - 90596 Schwanstetten – Leerstetten

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com