Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Design trifft Effizienz – Luxus ohne Aufwand, perfekt für Berufstätige oder Investoren zum Top-Preis

Objektnummer: 25431002

KAUFPREIS: 699.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 210 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 198 m²

Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25431002
Wohnfläche	ca. 210 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 34 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	09.02.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	30.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

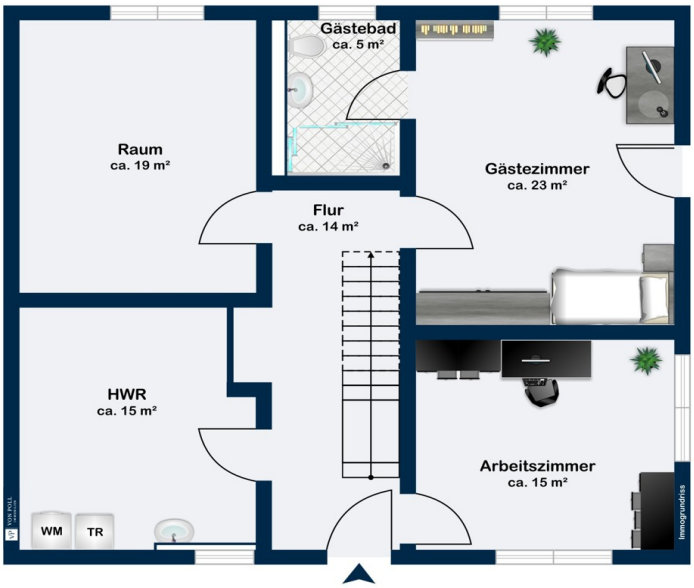
Die Immobilie

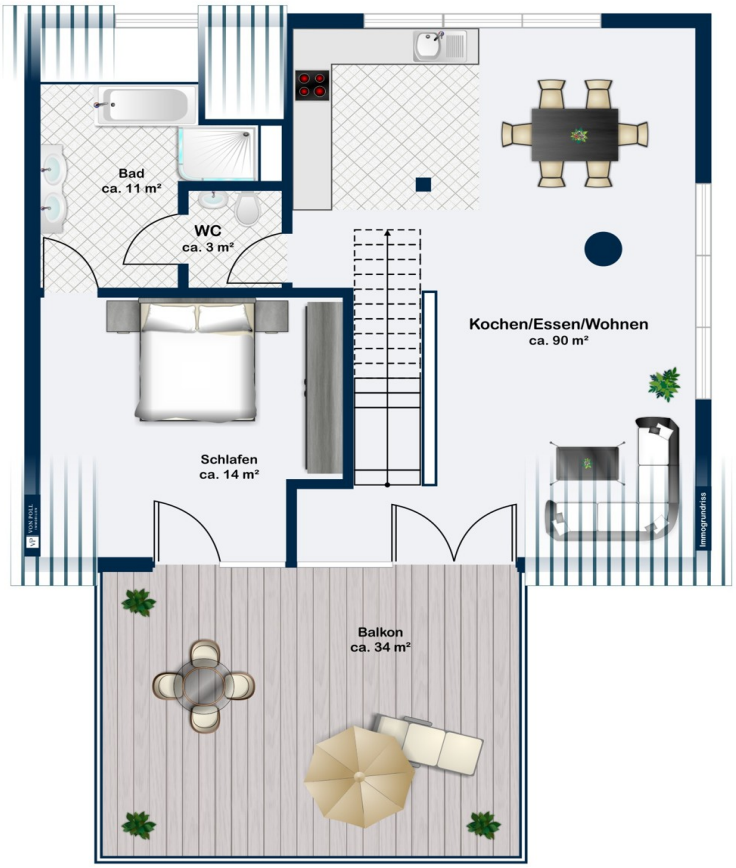
Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

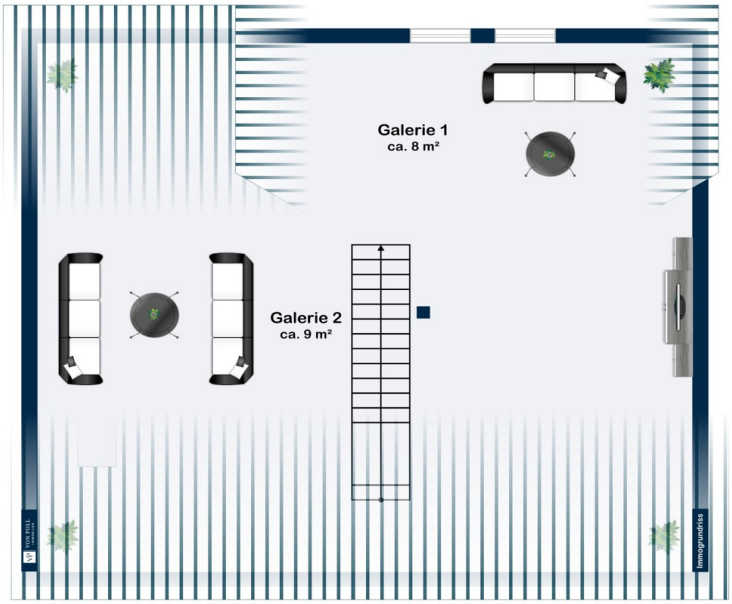
Die Immobilie

Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Grundrisse




Bad
ca. 11 m²
WC
ca. 3 m²
Schlafen
ca. 14 m²
Kochen/Essen/Wohnen
ca. 90 m²
Balkon
ca. 34 m²
Immogrundriss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Ein erster Eindruck

Sie suchen stilvollen Wohnkomfort ohne großen Pflegeaufwand? Dieses neuwertige Zuhause vereint zeitloses Design mit durchdachter Funktionalität – ideal für Menschen mit Anspruch und wenig Zeit. Modernes Design, clevere Raumaufteilung und das alles zu einem Wahnsinnspreis! Dieses hochwertige Einfamilienhaus, fertiggestellt im Jahr 2020, präsentiert sich in neuwertigem Zustand und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 210 m² auf einem ca. 198 m² großen Grundstück großzügigen Wohnraum für unterschiedlichste Bedürfnisse. Es ist 'Move-in-Ready' und ideal für Personen, die den Komfort eines modernen Zuhauses ohne den Aufwand von Gartenarbeit schätzen. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zwei luxuriöse Badezimmer und eine Galerie im ausgebauten Dachbereich, der zusätzlichen Raum für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und Komfort bietet. Im Innenbereich wurde besonders viel Wert auf hochwertige Materialien und eine funktionale Ausstattung gelegt, die sich in einem geschmackvollen und modernen Stil widerspiegeln. Alle Details wurden mit viel Liebe zum Detail ausgewählt und tragen zu einer harmonischen Atmosphäre und exquisiter Eleganz bei. Die Böden sind mit edelstem Holz sowie stilvollen Fliesen ausgestattet, was den Raum sowohl warm als auch modern wirken lässt. Eine elegante Holztreppe verbindet die einzelnen Etagen und unterstreicht das exklusive Gesamtbild des Hauses. Die Einbauküche der Marke next125, ein wahres Meisterwerk des Designs, vereint moderne Ästhetik mit hoher Funktionalität und Langlebigkeit. Diese Designküche ist im Kaufpreis enthalten und erfüllt die höchsten Ansprüche an Qualität und Stil. Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist der hochwertige Kamin von Focus (Frankreich), dessen modernes und geschmackvolles Design nicht nur für eine gemütliche Atmosphäre sorgt, sondern auch als markantes Designelement im Wohnzimmer dient. Die großzügige Terrasse bietet zusätzlichen Wohnraum im Freien und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Die elektrischen Jalousien an den Terrassentüren lassen sich bequem per Fernbedienung steuern und sind mit einem Windsensor ausgestattet, der die Jalousien bei starkem Wind automatisch einfährt, um mögliche Schäden zu verhindern. Die dreifach verglasten, schalldichten Fenster der Marke Internorm garantieren nicht nur ein angenehmes Raumklima, sondern auch optimalen Schallschutz, der für Ruhe und Entspannung im Innenbereich sorgt. Für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung sorgt die im Jahr 2024 neu installierte Wärmepumpe, die die neuesten Standards der Energietechnologie erfüllt und für niedrige Betriebskosten sorgt. Zusätzlich gehören zu dieser Immobilie eine Garage sowie ein weiterer Stellplatz, die für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen und den Komfort der Bewohner weiter erhöhen. Wenn Sie auf der Suche nach einem Einfamilienhaus sind, das mit hochwertiger Ausstattung, komfortabler Wohnqualität, moderner Technik und einem

geschmackvoll eingerichteten Innenraum punktet, ist dieses Objekt die perfekte Wahl. Eine Besichtigung kann nach Absprache jederzeit erfolgen. Ein Energieausweis liegt vor und wird bei Besichtigungen gerne vorgezeigt. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität, dem einzigartigen Charme und dem stilvollen, geschmackvollen Design dieses Hauses!

Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Ausstattung und Details

Baujahr: 2020 (laut Energieausweis)
Wohnfläche: ca. 210 m²
Grundstücksgröße: ca. 198 m²
1 Garage, 1 Stellplatz
Große Terrasse
Holztreppen im Innenbereich
hochwertige Holzböden und Fließen im Innenbereich
Einbauküche (next125 - Designklassiker der Neuzeit) im Preis enthalten
hochwertiges Kaminofen von Focus (Frankreich),
Heizung: Wärmepumpe (2024 eingebaut)
Elektrische Jalousien an den Terrassentüren mit Fernbedienung und Windsensor zum Schutz vor Sturmschäden
Dreifach verglaste schalldichte Fenster von Internorm

Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Alles zum Standort

Nördlich und östlich grenzt Schwanstetten an Wendelstein, im Süden an Roth und im Westen an Rednitzhembach. Mehrere Buslinien binden Schwanstetten an das Umland und die S-Bahnhöfe in Schwabach und Roth an. Hervorzuheben ist eine Linie der Omnibusverkehr Franken zum Nürnberger U-Bahnhof Frankenstraße. Die Busverbindung zum Bahnhof Allersberg (Rothsee) wurde im Dezember 2010 eingestellt. Der Main-Donau-Kanal führt von Nordwesten nach Süden durch das westliche Gemeindegebiet. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich nur wenige Autominuten entfernt. Die Umgebung bietet durch ihren ländlichen Charakter mit Bauernhöfen und Reitställen ein ideales Wohnumfeld.

Objektnummer: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 30.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com