Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

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

Property ID: 25431002

PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 210 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 198 m^2

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

At a glance

Property ID	25431002
Living Space	ca. 210 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2020
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	699.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 34 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	09.02.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	30.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

The property

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

The property

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

The property

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

The property

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

The property

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

The property

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

The property

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

The property

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

The property

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

The property

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

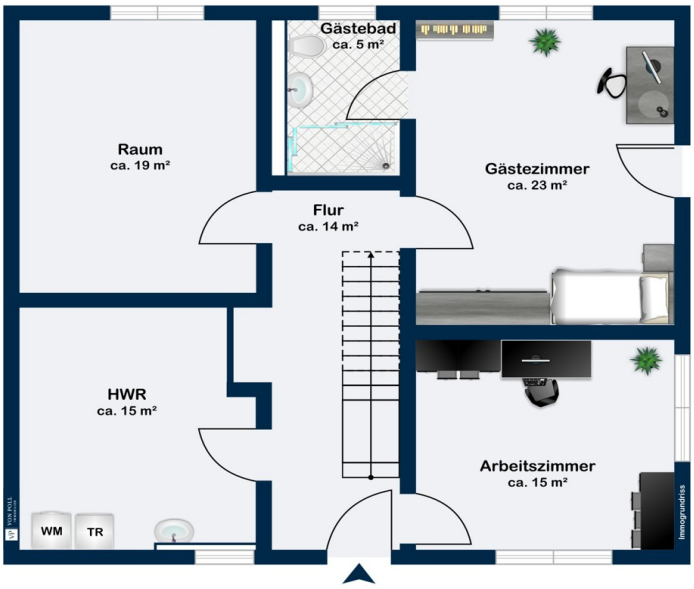
The property

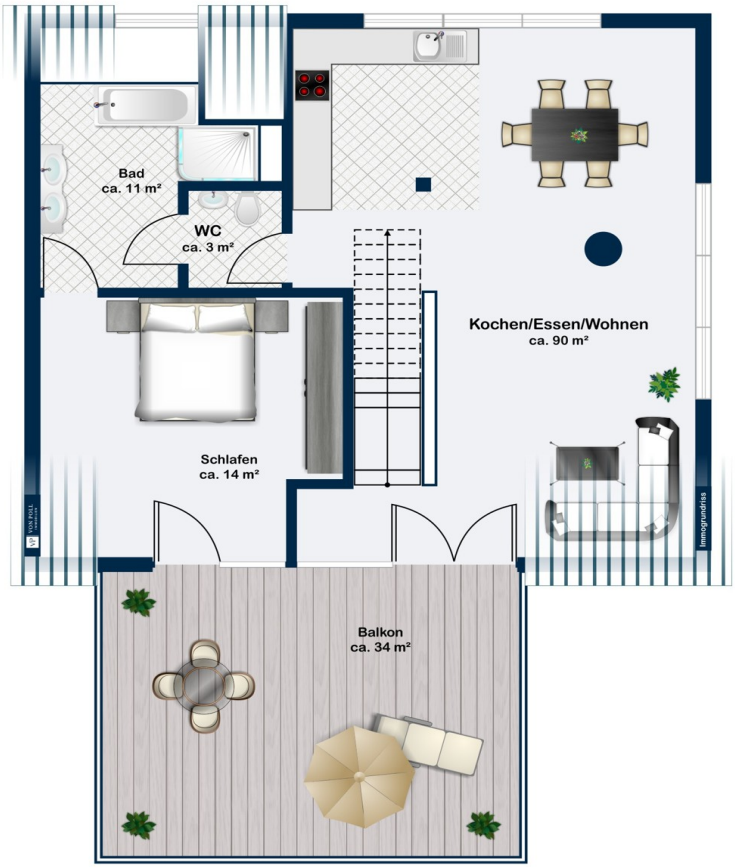
Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

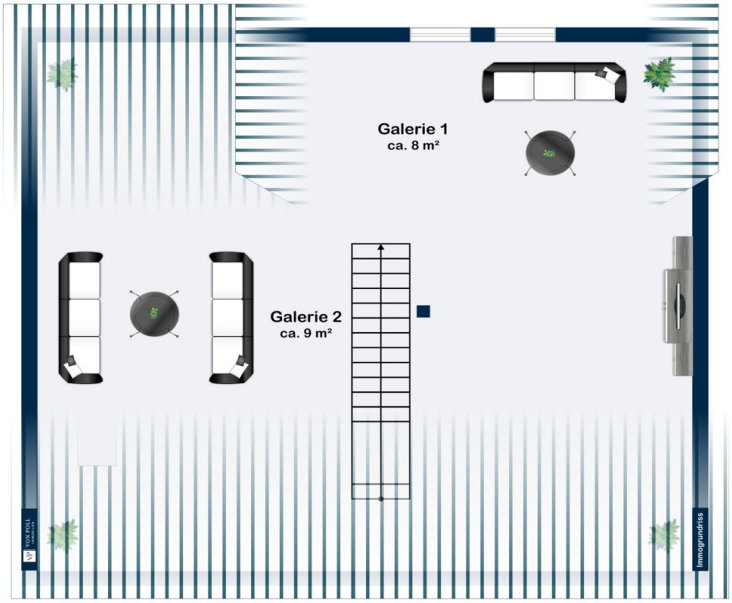
The property

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Floor plans




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



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

A first impression

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!

Die zentrale Lage bringt beste Anbindung – gleichzeitig sorgen schalldichte 3-fach-Fenster für ruhiges Wohnen trotz Hauptstraße.

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 Erdgeschoss befindet sich auch noch eine separate Wohneinheit mit einem Schlafzimmer, einem angrenzenden Badezimmer sowie einem eigenen Zugang nach außen. Diese Einheit eignet sich ideal als Rückzugsort für Teenager oder als Wohnraum für Senioren, beispielsweise die Großmutter. Alternativ bietet sie sich auch hervorragend zur Vermietung an.

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!

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Details of amenities

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

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

All about the location

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.

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Other information

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.

Property ID: 25431002 - 90596 Schwanstetten – Schwand bei Nürnberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com