



## 91126 Schwabach

Herrschaftliche Villa mit Top-Ausstattung in exklusiver Lage zwischen Nürnberg und Schwabach!



**1.550.000 €**

Kaufpreis

**200 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**700 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Markus Zill

Tel.: +49 911 24 77 500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	700 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	2002
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.550.000 €
Aussen-Courtage	2,38% inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.12.2033
Baujahr (Haus)	2002
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	89.00
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Luxus

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Bidet ✓

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- maßgefertigter Granitstein im Außenbereich
- hochwertigste Marmorböden im Innenbereich
- Stuckeinzelarbeiten im Innenbereich
- Masterbad mit Dusche, Wanne und Doppelwaschtisch
- Kinder- oder Gästezimmer mit eigenem Bad on Suite
- großzügiges Hauptschlafzimmer
- Einbauküche aus Massivholz
- Hauswirtschaftsraum mit eigener Kühlzelle
- teilweise unterkellert
- Doppelgarage mit Sektionaltor
- Abstellraum an der Garage



## Beschreibung

Bienvenue! Herzlich willkommen! Hier wohnen Sie wie Gott in Frankreich!  
Wir freuen uns, Ihnen diese im Jahr 2002 in Niedrigenergiebauweise erstellte Villa anbieten zu können!

Sie besticht bereits vor dem Betreten durch ihre geraden Linien und unterstreicht ihre Klasse mit den von Hand geschmiedeten Zäunen und Eingangstoren. Der im Außenbereich verlegte Granitstein lässt bereits erahnen, welche Exzellenz an Bau- und Ausstattungsmaterial hier noch auf Sie wartet.

Sie betreten Ihr neues Zuhause durch den durch zwei Säulen flankierten Eingangsbereich und sofort fällt Ihnen der absolut hochwertige Antikmarmor, welcher sich durch das gesamte Erdgeschoss zieht auf. Das Foyer, in dem Sie künftig Ihre Gäste begrüßen, ist großzügig, einladend und signalisiert hier bereits den hochwertigen Lebensstandard, den das Haus in allen weiteren Facetten noch widerspiegeln wird.

Führen Sie von hier aus Ihre Gäste durch den ausladend großen Wohnbereich hindurch ins Esszimmer, welches auch leicht einer großen Tafel für viele Gäste Platz bietet. Von hier aus kommen Sie ebenfalls in die hochwertige Massivholzküche im französischem Stil - natürlich eine Maßanfertigung. Praktisch ist auch der angeschlossene Hauswirtschaftsraum mit eigener Kühlzelle! Das nächste Kochevent kann also kommen!

Zu den privaten Räumlichkeiten im ersten Obergeschoss führt eine herrlich geschwungene Treppe. Und haben Sie es erkannt? Auch die hier angefertigten Geländer sind selbstverständlich handgeschmiedet.

Achten Sie bitte unbedingt auf die Treppenstufen! Auch hier wurde bereits darauf geachtet, dass im Alter das Treppensteigen schwerer fällt und die Stufen um 1,2 cm niedriger sind als gewöhnlich. Entspannter geht Treppensteigen nicht!

Das erste Obergeschoss besticht durch seinen hochwertigen Parkettboden und die beiden Bäder on Suite natürlich wieder mit Marmor und Granit. So haben sowohl das Kinder- oder Gästezimmer als auch das Schlafzimmer ein eigenes Bad.

Ein Wohntraum in allen Facetten!

## Lage

Lage +++ Lage +++ Lage +++

Hier wohnen Sie in einer der schönsten Lagen zwischen Nürnberg und Schwabach, im schönen Wolkersdorf!

Die Lage besticht durch viele Einfamilienhäuser und ist daher bei Familien sehr beliebt. Am Rande des Wohngebiets gelegen, haben Sie hier kurze Wege ins Grüne und damit einen hohen Freizeitwert. Über die B2 haben Sie eine schnelle Verbindung nach Nürnberg und Schwabach und von hier aus die Anbindungen an die umliegenden Autobahnen.

In Wolkersdorf ist die Welt noch in Ordnung, daher wohnen in diesem ruhigen Vorort vornehmlich Familien. Sie finden alle Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Grundschule vor Ort. Alle weiterführenden Schulen finden Sie dann in Schwabach oder Eibach.

Sie sind auf der Suche nach einer ruhigen, familienfreundlichen Lage in Ihrer Nachbarschaft, dann sind Sie hier genau richtig!



Gelegen inmitten der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen haben Sie von hier aus kurze Wege in die Metropolen und wohnen dennoch entspannt und ohne Hektik vor der Haustüre. Aber auch der Dürer-Airport ist nicht einmal 20 km weit entfernt und in unter 45 Minuten für Sie erreichbar.

Fazit: Mit dem Grün vor der Haustüre und doch mitten am Puls der Zeit, so wohnt man in Schwabach-Wolkersdorf!

## Sonstige Angaben

---

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 SIW-Immobilienexperten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)











































Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





