

Schwabach

# Sicheres Investment in Top-Lage: Vermietete Maisonette in Schwabachs Innenstadt

Objektnummer: 24431013



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24431013 - 91126 Schwabach

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

Objektnummer: 24431013 - 91126 Schwabach

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 24431013              |
| Wohnfläche   | ca. 76 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                     |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1985                  |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage        |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 269.000 EUR   |
| Wohnung                    | Maisonette  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche   |

Objektnummer: 24431013 - 91126 Schwabach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |      |
|-------------|----------------|----------------|------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | KEIN |
| Befuerung   | Gas            |                |      |

Objektnummer: 24431013 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



### LEGENDE

|    |        |                      |
|----|--------|----------------------|
| 01 | Flur   | 6,35 m <sup>2</sup>  |
| 02 | WC     | 1,42 m <sup>2</sup>  |
| 03 | Küche  | 5,68 m <sup>2</sup>  |
| 04 | Wohnen | 28,24 m <sup>2</sup> |

Objektnummer: 24431013 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



LEGENDE

|    |        |                      |
|----|--------|----------------------|
| 01 | Flur   | 2,77 m <sup>2</sup>  |
| 02 | Kind   | 12,27 m <sup>2</sup> |
| 03 | Eltern | 19,45 m <sup>2</sup> |
| 04 | Bad    | 5,79 m <sup>2</sup>  |

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Ionela Harosa**  
Geschäftsstelleninhaberin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**09122 - 88 59 168**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24431013 - 91126 Schwabach

## Ein erster Eindruck

Perfekte Immobilie zum Eigennutz in der Traumlage: Innenstadt von Schwabach  
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung in der begehrten Innenstadt von Schwabach bietet alles, was das Herz begehrt. Sie suchen das Besondere? Dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie! Einzigartige Maisonette-Wohnung In Schwabach gibt es nur wenige Maisonette-Wohnungen, und diese hier ist ein echtes Juwel. Die geschmackvolle Gestaltung und die durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen sorgen für ein unvergleichliches Wohngefühl. Hier verbinden sich Exklusivität und Gemütlichkeit auf perfekte Weise. Lage, die begeistert Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar. Mitten in der charmanten Innenstadt von Schwabach gelegen, haben Sie alle Annehmlichkeiten direkt vor der Tür. Ob gemütliche Cafés, erstklassige Restaurants oder vielfältige Einkaufsmöglichkeiten – alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch der wunderschöne Stadtpark lädt zu erholsamen Spaziergängen ein. Traumhaftes Wohnen auf zwei Ebenen Diese Maisonette-Wohnung besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume und die großzügige Wohnfläche. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die elegante Treppe führt Sie in den oberen Bereich, wo sich die privaten Rückzugsräume befinden. Hier können Sie entspannen und den Alltag hinter sich lassen. Ihr eigener Tiefgaragenplatz Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der dazugehörige Tiefgaragenplatz. Nie wieder Parkplatzsuche in der Innenstadt! Ihr Fahrzeug ist sicher und geschützt untergebracht. Bereit für den Einzug Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich ideal als Kapitalanlage. Objektbeschreibung: Die 76 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in der dritten Etage und ist Teil einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1985 mit insgesamt elf Parteien. Sie besticht durch ein intelligentes Raumkonzept und eine hochwertige Ausstattung. Im Erdgeschoss finden Sie eine moderne Küche mit edler Granitplatte, ein Gäste-WC und einen beeindruckenden Wohn- und Essbereich. Die Deckenhöhe verleiht diesem Raum eine einzigartige Atmosphäre. Alle Böden, das Gäste-WC und das Badezimmer wurden im Jahr 2012 erneuert, die Zentralheizung vor zehn Jahren komplett ausgetauscht. Über eine elegante Treppe gelangen Sie in die obere Etage, wo sich ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie zwei weitere Schlafzimmer befinden – ein harmonisches Ensemble im Herzen der Goldstadt. Hinweis: Aufgrund des Ensembleschutzes wird kein Energieausweis benötigt. Fotos sind aus Respekt für die Privatsphäre der Mieterin nicht verfügbar, aber persönliche Einblicke können bei einer Besichtigung gewonnen werden. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

Objektnummer: 24431013 - 91126 Schwabach

## Ausstattung und Details

### Ausstattung:

- Großzügige 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung
- Baujahr : 1985
- Ensembleschutz
- 3. und 4. OG
- ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hausgeld 370,00 EUR, inkl. Heizung
- Hausgeld für den TG-Stellplatz beträgt 95 Euro pro Quartal
- hochwertige Einbauküche im Preis enthalten
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Ein Tiefgaragen-Stellplatz im Preis enthalten
- Kellerabteil
- aktuell neu vermietet : 720 Euro kalt + 250 NK monatlich



Objektnummer: 24431013 - 91126 Schwabach

## Alles zum Standort

In der charmanten Goldschlägerstadt Schwabach präsentiert sich diese Wohnung als ein wahres Juwel. Die Mikro-Lage wird durch die malerische Innenstadt geprägt, die mit historischem Flair und gemütlichen Gassen lockt. Ein Spaziergang durch die liebevoll erhaltenen Straßen enthüllt die Geschichte dieser Stadt und lässt Bewohner die lebendige Vergangenheit spüren. Für alle, die das pulsierende Stadtleben genießen möchten, bietet die umliegende Innenstadt eine Fülle von Cafés und Restaurants. Hier können Sie in entspannter Atmosphäre verweilen und das reiche Angebot an kulinarischen Köstlichkeiten entdecken. Ob bei einem romantischen Abendessen oder einem gemütlichen Kaffee am Nachmittag, die zahlreichen Möglichkeiten schaffen eine vielfältige Palette für genussvolle Stunden. Die Freizeitmöglichkeiten erstrecken sich über die Innenstadt hinaus – ein modernes Kino sorgt für unterhaltsame Filmabende, und die Nähe zu weiteren Freizeiteinrichtungen wie Fitnessklubs und kulturellen Veranstaltungen rundet das Angebot ab. Neben den kulturellen Schätzen der Innenstadt bietet die direkte Mikrolage sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Lebensmittelgeschäfte, Friseur, Apotheke und Arzt sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine ideale Infrastruktur in unmittelbarer Nähe. Die strategische Makro-Lage offenbart sich durch ausgezeichnete Verbindungen, sei es über die Autobahn A6 oder B2 für Autofahrer oder bequem mit dem Zug nach Nürnberg. Diese Lage ermöglicht nicht nur eine unkomplizierte Fortbewegung, sondern öffnet auch Türen zu urbanen Erlebnissen. Die Verbindung zu den natürlichen Schönheiten ist ein weiteres Highlight. Der malerische Brombachsee ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet eine idyllische Kulisse für entspannte Freizeitaktivitäten. Der Rotsee ergänzt das Angebot, indem er eine weitere Oase der Ruhe und Natur in greifbare Nähe rückt. Diese Immobilie vereint somit nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch eine perfekte Symbiose aus urbaner Lebensqualität und natürlicher Erholung. Erleben Sie hier nicht nur eine Immobilie, sondern einen Lebensraum, der die feine Balance zwischen städtischem Flair und der Ruhe der Natur meisterhaft harmonisiert.

Objektnummer: 24431013 - 91126 Schwabach

## Weitere Informationen

**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.

**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: 24431013 - 91126 Schwabach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ionela Harosa

---

Kappadocia 9 Schwabach / Roth  
E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)