

Schwabach

Herzstück von Schwabach: Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Garage und Stellplatz – Eine Kapitalanlage mit Wohlfühlfaktor!

Objektnummer: 24431003b



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24431003b - 91126 Schwabach

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

Objektnummer: 24431003b - 91126 Schwabach

Auf einen Blick

Objektnummer	24431003b
Wohnfläche	ca. 80 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	225.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24431003b - 91126 Schwabach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	189.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.05.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24431003b - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24431003b - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24431003b - 91126 Schwabach

Die Immobilie

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

Objektnummer: 24431003b - 91126 Schwabach

Grundrisse



LEGENDE

01	Flur
02	Bad
03	Küche
04	Schlafzimmer
05	Wohnzimmer
06	Balkon
07	Kinderzimmer

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: 24431003b - 91126 Schwabach

Ein erster Eindruck

Entdecken Sie das Beste aus beiden Welten in Schwabach – Eine Symbiose aus Geschichte und Moderne Mitten im Herzen von Schwabach, einer Stadt, die für ihren goldenen Glanz und ihre historische Bedeutung berühmt ist, erwartet Sie eine seltene Gelegenheit: Eine geräumige 3-Zimmer-Wohnung in erstklassiger Lage. Ein Tor zu Vergangenheit und Zukunft: Nur einen Steinwurf von der historischen Altstadt entfernt, verbindet diese Immobilie stilvollen modernen Wohnkomfort mit einem historisch bedeutsamen Ambiente. Tauchen Sie direkt vor Ihrer Haustür in den Charme Schwabachs ein. Ihr persönliches Refugium: Diese 80 Quadratmeter große Wohnung in der zweiten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses wurde mit Blick auf optimale Raumnutzung entworfen. Der einladende Balkon bietet den perfekten Rückzugsort für entspannte Stunden in der Sonne. Moderne trifft auf Qualität: Umfassende Renovierungen unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Hochwertige Kunststofffenster, ein vor zehn Jahren modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie ein neu saniertes Garagendach sind nur einige der Highlights. Zudem wurde der Eingangsbereich des Wohnhauses neu gestaltet – inklusive Fensterfront, Tür und Briefkastenanlage. Diese Neuerungen steigern nicht nur die Ästhetik, sondern auch die Lebensqualität der Bewohner. Komfortables Parken: Ein eigener Stellplatz und eine Garage bieten nicht nur Bequemlichkeit, sondern auch Sicherheit für Ihre Fahrzeuge. Bitte beachten Sie, dass aus Gründen des Mieterschutzes keine Innenfotos verfügbar sind. Wir laden Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem Immobilienhighlight in Schwabach zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns für weitere Details und vereinbaren Sie einen Termin, um diese Wohnung hautnah zu erleben

Objektnummer: 24431003b - 91126 Schwabach

Ausstattung und Details

Ausstattung:

- Großzügige 3-Zimmer-Wohnung
- 9 Parteien
- 2. OG
- ca. 80 m² Wohnfläche
- Hausgeld 284,00 EUR
- Ein Stellplatz und eine Garage sind im Preis enthalten
- Kellerabteil, Waschraum und Trockenraum
- aktuell vermietet : monatliche Grundmiete 650 €
- Renovierung: Fenster aus Kunststoff und Badezimmer
- Renovierungen im Haus:

Eingangsbereich inkl. Fensterfront, Tür, Briefkastenanlage, Bereich für Abfalltonnen, Garagendach komplett saniert.

-Gasheizung (Austausch erst geplant, wenn in Schwabach Fernwärme angeboten wird)

Objektnummer: 24431003b - 91126 Schwabach

Alles zum Standort

Standort-Highlights: Ein Leben im Herzen von Schwabach Diese charmante Immobilie genießt eine privilegierte Lage, nur einen Steinwurf entfernt von der malerischen Innenstadt Schwabachs, bekannt als die Goldschlägerstadt. Die Mikro-Lage ist geprägt durch historisches Ambiente und einladende Gassen, die zu entspannten Spaziergängen durch die liebevoll erhaltenen Straßenzüge einladen. Hier erleben die Bewohner die lebendige Geschichte der Stadt hautnah. Für die Liebhaber des urbanen Lebens: Die umliegende Innenstadt wartet mit einer Vielfalt an Cafés und Restaurants auf, die zum Verweilen in gemütlicher Atmosphäre einladen. Entdecken Sie die kulinarische Vielfalt und genießen Sie die lebendige Stadtkultur. Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter ein modernes Kino für Filmabende und die Nähe zu Fitnessklubs sowie kulturellen Veranstaltungen. Alltagskomfort in unmittelbarer Nähe: In der direkten Mikro-Lage finden sich alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens wie Lebensmittelgeschäfte, Friseure, Apotheken und Ärzte, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Dies schafft eine ideale Infrastruktur direkt vor der Haustür. Die strategische Makro-Lage zeichnet sich durch hervorragende Verkehrsanbindungen aus, sei es mit dem Auto über die Autobahn A6 oder B2, oder mit dem Zug nach Nürnberg. Diese Verbindungen ermöglichen eine einfache Fortbewegung und bieten Zugang zu urbanen Erlebnissen. Natur und Erholung in der Nähe: Ein besonderes Highlight ist die Nähe zu natürlichen Schönheiten wie dem malerischen Brombachsee, der eine idyllische Kulisse für entspannte Freizeitaktivitäten bietet. Der nahegelegene Rotsee ergänzt das Angebot als eine Oase der Ruhe und Natur. Diese Immobilie steht somit nicht nur für stilvolles Wohnen, sondern auch für eine perfekte Symbiose aus urbaner Lebensqualität und natürlicher Erholung. Ein Lebensraum, der das städtische Flair und die Ruhe der Natur in perfekter Harmonie vereint.

Objektnummer: 24431003b - 91126 Schwabach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 189.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. 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. Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Objektnummer: 24431003b - 91126 Schwabach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ionela Harosa

Kappadocia 9 Schwabach / Roth
E-Mail: schwabach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com