



## 91126 Schwabach

# Geräumige 4 Zimmer Hochparterre Wohnung mit Loggia sowie Gartenmitbenutzung



**265.000 €**

Kaufpreis

**95 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Armin Ofen

Tel.: 09122 / 79 02 137

[armin.ofen@remax.de](mailto:armin.ofen@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	4 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	265.000 €
Hausgeld	317 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1971
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1971
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Landingpage: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2972767?accessKey=6472>

Willkommen in dieser ansprechenden Wohnung, die mit durchdachter Raumgestaltung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten beeindruckt. Das mit Laminat ausgelegte Elternschlafzimmer empfängt Sie großzügig und bietet reichlich Stellfläche für individuelle Einrichtungsideen. Der Flur führt Sie geschickt zu einer Nische, ideal für eine geräumige Garderobe oder einen zusätzlichen Schrank. Der Flur selbst ist mit Laminat ausgestattet, Sie gelangen in jeden Raum der Wohnung und erfährt Sie zum gemütlichen Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und Platz für eine Waschmaschine. Das Bad und die Toilette wurden 2000 neu gefliest und mit neuer Sanitärausstattung versehen. Gegenüber liegt das zweite Schlafzimmer, ebenfalls mit Laminat, und durch die Fensterfront bietet es ausreichend Raum für kreative Möbelarrangements. Der Zugang zur Loggia ist gegeben.

Die Wohnküche präsentiert eine vorhandene Küchenzeile, die nach Ihren Vorstellungen genutzt oder erneuert werden kann – entscheidend ist der großzügige Platz. Diese Wohnküche eröffnet verschiedenste Gestaltungsmöglichkeiten und grenzt an das dritte Schlafzimmer, das eine Mischung aus Parkett und Laminat als Bodenbelag überzeugt. Einst Abstellraum der Küche und Esszimmer, bietet dieser Raum nun zusätzlichen Schlafkomfort für die ganze Familie.

Das Wohnzimmer beeindruckt durch durchgehendes Parkett, das mit einer Aufarbeitung seinen vollen Glanz entfalten kann. Die großzügige Fensterfront und der Zugang zur Loggia schaffen eine helle, einladende Atmosphäre und laden zu gemeinsamen Momenten ein. Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern eine flexible Wohlfühloase, die Raum für Ihre individuellen Wohnträume bietet.



## Beschreibung

Willkommen in dieser attraktiven 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss/Hochparterre eines gepflegten 9-Parteienhauses von 1971, erweitert an ein bestehendes Mehrfamilienhaus am Rande von Schwabach. Modernisierungen, darunter eine 2009 erneuerte Zentralheizung, 2007 installierte Kunststofffenster sowie laufende Renovierungen von Dach und Fassade, zeugen von kontinuierlicher Pflege. Der durchschnittliche Modernisierungszustand gemäß Energieausweis unterstreicht die Werterhaltung.

Das Wohnhighlight bietet nicht nur zeitgemäßen Komfort, sondern auch eine erneuerte Haustürelement inklusive Briefkastenanlage. Die gemeinschaftliche Gartenanlage ermöglicht Naturgenuss ohne Pflegeverantwortung. Besonders hervorzuheben sind der moderne Stromkasten und die renovierungsbedürftigen Leitungen, die eine zukunftsweisende Investition darstellen. Entdecken Sie hier eine lohnende Immobilie mit zeitloser Eleganz und einem angenehmen Wohngefühl.

Für die Renovierung der Immobilie bestehen bereits Handwerkerkontakte zu Fachfirmen. Angebote können zeitnah eingeholt werden.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 03.05.2028

Baujahr lt. Energieausweis: 1987

Energieverbrauch beträgt 121,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist leichtes Öl.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser Know-How und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Ihr neues Zuhause liegt am Rande von Schwabach, unweit von dem Stadtteil Limbach entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Fahrminuten gut mit dem Auto oder dem Fahrrad zu erreichen. In die Innenstadt gelangen Sie innerhalb von ca. 2,1 Kilometer. Kindergarten und Grundschule sind ca. 5-10 Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Mittelschule sowie weiterführende Schulen sind in Schwabach gegeben und mit dem Bus oder zu Fuß gut zu erreichen. Ärzte, Fachärzte, Apotheken sowie ein Krankenhaus sind in Schwabach gegeben.

Die Stadt bietet Ihnen eine sehr gute Infrastruktur, ein breites Angebotsspektrum an Fach- und Allgemeinärzten sowie Kultur- und Sehenswürdigkeiten in und um die Altstadt herum. Die Schulformen, Grund-, Haupt und Mittelschule, Gymnasien sowie die Volkshochschule runden die Attraktivität dieses großartigen Standortes ab. Für den alltäglichen Einkauf ist ebenfalls vorgesorgt worden, Aldi, Lidl, EDIKA, Netto oder Rewe sind mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Das modern gestaltete Einkaufszentrum ORO liegt ca. 3 km entfernt und bietet Ihnen nochmals eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten wie z. B. den Mode Park Röther, Apollo Optik, Media Markt, das Kaufland uvm..

Schwabach verfügt über ca. 3900 Unternehmen sowie über einen neu errichteten Gewerbepark (Gewerbepark-West), welcher durch Arbeitgeber wie z. B. Ribe, Mister&Lady oder die Firma Lämmermann genutzt wird. Eine Weltmarktführerschaft hat z. B. die Firma NIEHOFF in der



Produktion von Drahtziehmaschinen. Die Firma bietet 732 Arbeitsplätze und gehört zu einer der größten Arbeitgeber Schwabachs. Viele andere Unternehmen wie z. B. die Jochen Scharf Gruppe, Apollo Optik oder das UVEX Hochlager haben sich in Schwabach gegründet oder hier niedergelassen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.  
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!





PEMAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion















RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2023

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion









RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



**RE/MAX**  
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





## RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nr. 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat ?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 09122 / 80 93 777**



RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Zöllnertorstr. 2 • 91126 Schwabach  
[www.remax-schwabach.de](http://www.remax-schwabach.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion