



91126 Schwabach

Kapitalanlage oder Eigennutz! WG möglich! 3 Zi.-ETW mit verglastem Balkon in zentraler Lage von SC



139.000 €

Kaufpreis

62 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH

Andrea Reichl

Tel.: 091114887217

info@immobilien-kube.de



Kooperationspartner der



IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6,9 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	139.000 €
Hausgeld	185 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	08.05.2018
gültig bis	07.05.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1951
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	123.8
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr 1951
Zustand renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Teppich ✓

Kunststoff ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- verglaster Balkon
- Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Gegensprechanlage
- zweifach verglaste Fenster mit Rollläden (teilweise erneuert)
- Gaszentralheizung
- zentrale Warmwasserversorgung



Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

In einer attraktiven Wohnlage von Schwabach erwartet Sie diese ruhige 3 Zimmerwohnung. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur sechs Wohneinheiten, eine überschaubare Hausgemeinschaft, die für eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre sorgt.

Beim Betreten der derzeit leerstehenden Wohnung gelangen Sie in die einladende Diele, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind.

Rechts befindet sich das großzügige, helle Wohnzimmer. Es bietet ausreichend Platz für einen Essbereich sowie eine gemütliche Wohnlandschaft, ideal für entspannte Stunden mit Familie oder Freunden. Ein großes Fenster sorgt für viel Tageslicht und schafft eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den verglasten Balkon mit Blick in den ruhigen Hinterhof. Ein besonderes Highlight: Sie genießen zusätzlich den Blick auf Ihre eigene Gartenparzelle, perfekt zum Anpflanzen von Gemüse oder für eine blühende Blumenpracht.

Ebenfalls auf der rechten Seite liegt das Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank.

Geradeaus befindet sich das dritte Zimmer, das sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt, ganz nach Ihrem aktuellen Bedarf.

Links der Diele liegt die Küche, ausgestattet mit einer Einbauküche und Gasherd. Hier finden Sie ausreichend Raum für Ihre kulinarischen Ideen.

Das Tageslichtbad mit Badewanne rundet das stimmige Gesamtbild dieser Wohnung ab.

Attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger!

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre ruhige Lage und durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Sie eignet sich ideal zur Eigennutzung, ist aber ebenso eine interessante Option für Kapitalanleger. Durch eine mögliche Abtrennung und geschickte Aufteilung des großzügigen Wohnzimmers kann die Wohnung auch als Wohngemeinschaft mit bis zu vier Personen genutzt werden, eine attraktive Perspektive in gefragter Wohnlage.

Highlight:

Das Herzstück dieser Immobilie ist das helle, großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum ruhigen verglasten Balkon. Hier genießen Sie viel Tageslicht, eine angenehme Wohnatmosphäre und den Blick in den geschützten Hinterhof. Ob beim entspannten Ausklang eines langen Arbeitstages oder bei geselligen Abenden mit Familie und Freunden, dieser Bereich lädt zum Verweilen und



Wohlfühlen ein.

Fazit:

Diese gepflegte 3 Zimmerwohnung in Schwabach überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die ruhige Lage sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob zur Eigennutzung, als Kapitalanlage oder perspektivisch als WG-Lösung, hier investieren Sie in eine Immobilie mit Charme, Potenzial und nachhaltiger Attraktivität.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der attraktiven Goldschlägerstadt Schwabach und überzeugt durch eine sehr ruhige Wohnlage bei gleichzeitig zentrumsnaher Umgebung. Die charmante Innenstadt ist bequem fußläufig erreichbar und lädt mit ihren Geschäften, Cafés und dem historischen Flair zum Verweilen ein. Besonders hervorzuheben ist das Goldene Dach am Rathaus, eine der bekanntesten Sehenswürdigkeiten der Stadt und Ausdruck der traditionsreichen Goldschlägerkunst.

Supermärkte für den täglichen Bedarf wie Kaufland, REWE und EDEKA sowie das ORO Einkaufszentrum sorgen für eine komfortable Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung.

Familien profitieren von kurzen Wegen: Grundschulen, weiterführende Schulen sowie Kindergärten befinden sich in der Nähe. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend, Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken sind bequem erreichbar.

Eine optimale Verkehrsanbindung ist ebenfalls gegeben: Die Bundesautobahn 6 gewährleistet eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Für Erholung und Freizeitgestaltung bieten sich vielfältige Möglichkeiten: Entspannte Stunden genießen Sie im nahegelegenen Stadtpark, während das Parkbad Schwabach oder das moderne Hallenbad sportliche Aktivitäten ermöglichen. Kulturinteressierte besuchen das Schwabacher Goldschläger Museum oder schlendern über den Wochenmarkt in der Innenstadt.

Auch Ausflüge in das Fränkische Seenland sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege im fränkischen Umland bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert, ideal für Naturliebhaber und Aktive gleichermaßen.

Fazit: Diese Lage verbindet Ruhe, kurze Wege und eine ausgezeichnete Infrastruktur, ein Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Makrolage

- Stadtpark ca. 5 Gehminuten entfernt
- Frei- und Hallenbad ca. 10 Gehminuten entfernt (u. a. Parkbad Schwabach)
- ORO Einkaufszentrum, REWE, ALDI SÜD und Ebl-Biomarkt ca. 5 Fahrminuten entfernt
- Grund- und weiterführende Schulen ca. 5–10 Gehminuten
- Kindergarten ca. 3–5 Gehminuten
- Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken ca. 2–10 Gehminuten
- Autobahnauffahrt zur Bundesautobahn 6 ca. 5 Fahrminuten
- Innenstadt von Schwabach ca. 10 Gehminuten
- Bahnhof Schwabach ca. 10–15 Gehminuten

Sonstige Angaben

bei möglicher Neuvermietung:

SOLL JME : 5.400,00 €



SOLL Rendite: ca. 3,88 %
SOLL RoE: ca. 25,74-fach

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 185,00 €
(zzgl. Heizkosten, inkl. Rücklagenzuführung)
davon umlagefähig: 98,20 €
nicht umlagefähig: 83,15 €
(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 46,42 €)

mtl. Grundabgaben: 9,91 €
(quartalsweise abgerechnet: 29,74 €)

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigelegte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).







