



91126 Schwabach

Die Lage macht 's ...

Charmantes Wohnhaus mit Doppelgarage ...



425.000 €

Kaufpreis

115 m²

Wohnfläche

494 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m ²
Grundstücksfläche	494 m ²
Zimmer	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	425.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

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

Zustand

Baujahr	1971
---------	------



Ausstattung



Beschreibung

Das unterkellerte Wohnhaus vermittelt Ihnen den charmanten Flair und Charakter der 30 er Jahre. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 115 m², unterteilt in 3 große Zimmer, große Wohnküche, großes Tageslichtbad und WC.

Im Laufe der Zeit wurden diverse Renovierungen und Wertverbesserungen durchgeführt, so dass man von einem fiktiven Baujahr von 1971 ausgehen kann.

Die Ausstattung:

massive Bauweise
Fassade gedämmt (ca. 2016)
überdeckter Hauseingang
massive Sicherheitshaustüre
dekorative Bodenfliesen im Dielenbereich
angenehm helle Wohnräume
Isolierglasfenster in Kunststoffausführung
Nachtspeicherofen im Wohnzimmer
Elektroplattenheizung in den übrigen Räumen
Deckenpaneele
großes Tageslichtbad mit 2 Waschtischen und Badewanne
separates WC

Decken und Wände im Dachboden mit Holzpaneelen verkleidet
Kellerbereich mit Hobbyraum, Sauna und Dusche

überdeckter Freisitz (ca. 2010)
massives Gartenhaus
Doppelgarage mit Torantrieb

Um den den neuzeitlichen Wohnanspruch gerecht zu werden, sind folgende Renovierungen erforderlich:
Malerarbeiten, Erneuerung Bad und Küche sowie der Bodenbeläge.

Lage

top -
zentrumstnah und naturnah -
zwischen südlicher Stadtgrenze Nürnberg- Mühlhof und Schwabach Nord
im idyllischen Stadtteil Wolkersdorf
in einer ruhigen Seitenstraße -
nur Anliegerverkehr -
ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege
Bushaltestellen der Linien 61, 671 und N 61, mit Transfer nach Schwabach und Nürnberg, sind fußläufig bequem zu erreichen
Ebenso können Sie Geschäfte für Ihren täglichen Bedarf in ca. 6 Gehminuten erreichen

Über die nahegelegene B 2 sind Sie schnell in den Zentren von Schwabach und Nürnberg

Sonstige Angaben



Ein Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden.

























