



## 90596 Schwanstetten

Wohnen mit Charme und Ruhe! Helle 2-Zimmer DG-Wohnung in Schwanstetten OT Schwand



**179.000 €**

Kaufpreis

**65 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**  
Andrea Reichl  
Tel.: 091114887217  
[info@immobilien-kube.de](mailto:info@immobilien-kube.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Stellplätze	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	01.11.2025
gültig bis	31.10.2035
Baujahr (Haus)	1975
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	166.5
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F

### Preise & Kosten

Kaufpreis	179.000 €
Hausgeld	288,37 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Zustand

Baujahr	1975
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

## Beschreibung zur Ausstattung

### Ausstattungsmerkmale

- Einbauküche ( im Kaufpreis enthalten )
- Abstellraum mit neuwertiger Waschmaschine
- Geräumiger Einbauschränk im Schlafzimmer
- Zweifach verglaste Kunststoff-Iso-Thermofenster
- Elektrische Außenrollo 's
- Gaszentralheizung



## 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](http://www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung)

Nicht Ihre Lage, aber vielleicht doch interessant für Sie!

Diese bezaubernde 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem massiv erbauten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1975, das 1996 um die Dachwohnung erweitert wurde. Mit nur drei Wohneinheiten genießen Sie hier ein besonders privates, ruhiges und harmonisches Wohnumfeld, ideal für alle, die entspanntes Wohnen schätzen.

Schon beim Betreten spürt man die angenehme Atmosphäre: Über das gepflegte Treppenhaus mit eleganter Natursteintreppe gelangen Sie in den zentralen Flur, von welchen alle Zimmer abgehen.

Rechts befindet sich das gemütliche Schlafzimmer mit einem praktischen, maßgefertigten Einbauschränk, der reichlich Stauraum bietet. Besonderes Highlight dieses Raumes ist eine, entweder durch eine Türe neu abzuteilendes separates Zimmer oder im jetzigen Zustand als Homeoffice oder Fitnessbereich zu nutzende Fläche

Das helle neutral geflieste Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne lädt zum Entspannen ein. Besonders praktisch: Vom Bad aus führt eine Tür direkt in den Abstellraum, in dem bereits eine neuwertige Waschmaschine auf Sie wartet ( wird kostenneutral überlassen).

Gegenüber befindet sich die Küche mit einer Einbauküche aus dem Baujahr. Diese ist mit einem mit Herd, Spülmaschine und Kühlschrank ausgestattet, hier macht das Kochen richtig Freude.

Das große Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung: lichtdurchflutet, freundlich und mit einem wunderschönen Ausblick auf die grünen Baumspitzen. Ein fest eingebautes Regal sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Im Jahr 2018 wurden neue, zweifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden eingebaut, ein Plus für Energieeffizienz und Helligkeit. Der Grundriss ist durchdacht, die Raumaufteilung stimmig, perfekt für Singles oder Paare, die Wert auf Behaglichkeit legen.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- 2018 Neue Velux-Kunststoff-Iso-Thermo Fenster
- 2018 Elektrische Außen-Rollo`s
- 2018 Dach neu gedämmt
- 2016 Neue Flachheizkörper
- 1996 Neues Bad mit Fenster, Dusche und Wanne
- 1996 Neue Einbauküche mit Herd, Kühlschrank und Spülmaschine

Highlight:



Das Highlight ist die gelungene Verbindung aus Helligkeit, Ruhe und Komfort. Ein Ort, der sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

#### Fazit:

Ein charmantes Zuhause mit Wohlfühlfaktor, ruhig, hell und mit durchdachtem Schnitt.  
 Ideal für alle, die modernes Wohnen mit einem Hauch von Geborgenheit suchen.

## Lage

Nicht Ihre Lage, aber vielleicht doch interessant für Sie!

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen und zugleich gut angebundenen Gemeinde Schwanstetten, die durch ihre angenehme Wohnqualität und eine solide Infrastruktur überzeugt. Hier lässt es sich in entspannter Umgebung leben, ohne auf eine gute Verkehrsanbindung verzichten zu müssen.

Die nächste Bushaltestelle liegt nur etwa fünf Gehminuten entfernt. Der S-Bahnhof Schwabach ist in rund 4,5 Kilometern erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Nürnberg. Die Autobahn A6 erreichen Sie in fünf bis zehn Fahrminuten, wodurch eine flexible Anbindung an die umliegenden Städte gewährleistet ist.

Der Netto-Markt, nur rund fünf Gehminuten entfernt, bietet alles für den täglichen Bedarf, im Markt befindet sich auch eine Bäckerei, die morgens mit frischem Brot und duftenden Brötchen lockt. Gegenüber lädt eine leckere Pizzeria zum gemütlichen Essen ein und wer sich verwöhnen lassen möchte, findet beim Friseur gleich nebenan den passenden Wohlfühlmoment. Für eine süße Pause zwischendurch sorgt eine beliebte Eisdiele ganz in der Nähe. Liebhaber der fränkischen Küche kommen im Hotel „Der Schwan“, etwa acht bis zehn Gehminuten entfernt, voll auf ihre Kosten.

Auch Familien fühlen sich hier bestens aufgehoben: Zwei Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort. Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls hervorragend, ein Zahnarzt liegt gegenüber der Hauptstraße, und in der nahegelegenen Seniorenwohnanlage „Sägerhof“ befindet sich eine Hausarztpraxis.

Auch Freizeit- und Naturliebhaber finden in der Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Das Wandergebiet am Alten Kanal ist in etwa zehn Fahrminuten erreichbar und lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Für ausgedehntere Ausflüge bieten sich das Fränkische Seenland mit Brombachsee, Altmühlsee und Rothsee in rund 45 Autominuten an.

## Sonstige Angaben

SOLL JME: 6987,60 €  
 SOLL Rendite: ca. 3,90%  
 SOLL RoE: ca. 25,62-fach

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 288,37 €

davon umlagefähig: 183,01 €  
 nicht umlagefähig: 105,36 €  
 (inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 67,50 €)



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. beigefügte 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](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) oder telefonisch unter 0800-809 802 400).































