91126 Schwabach

GARTEN + Freie 3-Zi.-ETW + ruhige, stadtnahe Lage im Grünen



279.000 €
Kaufpreis

86 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

J. M. LANG Immobilien
Jochen M. Lang
Tel.: 0911/6808877
j.m.lang-immobilien@t-online.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Kellerfläche	10 m²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort

Zustand

Baujahr	1986
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	279.000 €
Hausgeld	355 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.05.2026
gültig bis	14.05.2036
Baujahr (Haus)	1986
Energieverbrauchkennwert	118,7
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Bad	
Wanne	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Befeuerung	
Öl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Folgende Ausstattungen sind u.a. vorhanden:
- eigener Gartenanteil und Terrasse (Sondernutzungsrecht)
- Markise an der Terrasse
- Licht- und Stromanschluß auf der Terrasse
- Gartenwasseranschluß
- Isolierglasfenster mit Holzrahmen und Kunststoff-Aussenrolläden
- Laminatboden in Diele, Wohn- und Kinderzimmer
- Bad und WC getrennt, beide raumhoch gefliest und mit motorischer Entlüftung
- Bad mit Wanne und 2 Waschbecken
- Zentralheizung (erneuert 2014) und zentrale Warmwasserversorgung
- Kaminanschluß im Wohnzimmer
- eigener Stellplatz und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner (als Säule) im Waschkeller
- Elektrokasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter
- Sprechanlage und Türöffner
- gemauerter Keller mit Fenster und Licht- und Stromanschluß

Beschreibung

Diese Wohnung besticht durch ihre herrlich ruhige und naturnahe Lage mit eigenem Garten und einer vorteilhaften Aufteilung.
Der helle, nach Süden zum Garten ausgerichtete Wohn-Essbereich mit ca. 27 m² Wfl. verfügt über einen Kaminanschluß.
Das gut möblierbare Schlafzimmer (ca. 15 m² Wfl.) bietet ebenfalls direkten Terrassenzugang.
Der dritte Raum (ca. 10 m² Wfl.) ist fast quadratisch und damit vielseitig - z. B. als Kinder- oder Arbeitszimmer einzurichten.
Die separate Küche (ca. 10 m² Wfl.) ist groß genug um auch einen kleinen Essplatz unterzubringen.
Von der geräumigen Diele aus sind alle Räume direkt begehbar.
Von Vorteil ist die Trennung zwischen Bad (mit Wanne) und WC - beide sind mit motorischer Entlüftung ausgestattet.

Die kleine Wohnanlage mit nur 4 Parteien im Haus, verteilt auf zwei Eingänge, befindet sich in einem, weitgehend dem Baujahr entsprechenden, guten und gepflegten Zustand.
Das Haus wurde in Massivbauweise (Kalksandstein) nach der damals gültigen Wärmeschutzverordnung mit entsprechender Wärmedämmung errichtet.
Die Wohnung ist ebenfalls in einem gepflegten Zustand, die Ausstattung entspricht dem Standard des Baujahres. Übliche Renovierungen (z. B. Malerarbeiten, Bodenbelag in Schlafzimmer und Küche) sind erforderlich.

Zur Wohnung gehört ein gemauerter Privatkeller (ca. 10 m²) mit Fenster, Licht- und Stromanschluß.

Im monatlichen Hausgeldabschlag von derzeit 355,- € sind neben Heiz- und Warmwasserkosten auch ca. 85,- € Rücklagen für Instandhaltung sowie ca. 24,- € für laufende Reparaturen enthalten.

Lage

Die sehr ruhige Wohnlage (Spielstraße) ist unmittelbar am südlichen Bebauungsrand im Schwabacher Stadtteil Wolkersdorf gelegen. Hier finden Sie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheke, Gastronomie, Zahnarzt uvm.
Die Zwieseltalgrundschule und eine Kindertagestätte befinden sich direkt in Wolkersdorf.
Schwabach und Nürnberg sind gut erreichbar.
Die VAG Bushaltestelle der Linie 61 - auch als Nightliner und der Linie 671 ist ca. 10 Gehminuten entfernt.
Mit dieser Verbindung gelangen Sie direkt zur U-Bahnstation N-Röthenbach und zum Schwabacher Bahnhof.
Schwabach bietet eine vielseitige kleinstädtische Infrastruktur mit den Annehmlichkeiten kurzer Wege.
Ausführliche Hinweise finden Sie auf der Homepage der Stadt Schwabach unter schwabach.de.

Die naturnahe Umgebung und örtliche Vereine bieten gute Möglichkeiten aktiver Freizeitgestaltung.

Sonstige Angaben

Wichtiger Hinweis:

Wenn Sie eine vorhandene Immobilie bewerten und verkaufen möchten, so sind wir auch hierfür Ihr kompetenter und persönlicher Ansprechpartner!
Besichtigungen vereinbaren Sie bitte ausschließlich mit uns.
Falls Ihnen das angebotene Objekt bereits bekannt ist, teilen Sie uns dies bitte innerhalb von drei

Tagen unter Angabe Ihrer Quelle in Textform mit.
Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln.
Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadenersatz. Dieses Exposé wurde nach Informationen des Verkäufers erstellt, eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
Grundrisse sind unverbindliche Skizzen und nicht zur Maßentnahme geeignet. Die dargestellten Möblierungen und Einrichtungen sind nur beispielhaft.
Für Inhalte auf verlinkte oder hingewiesene Internetseiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich. Jegliche Haftung wird diesbezüglich von uns ausgeschlossen.
Die Käuferprovision beträgt 2,98 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.
Der Gesetzesvorgabe entsprechend ist mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe vereinbart.

























