



91126 Schwabach

Charmante Doppelhaushälfte mit Garten



309.000 €

Kaufpreis

80 m²

Wohnfläche

367 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m²
Grundstücksfläche	367 m²
Zimmer	3
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1912
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	309.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	23.09.2025
gültig bis	22.09.2035
Baujahr (Haus)	1912
Endenergiebedarf	357,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse
- Doppelhaushälfte
- Baujahr ca. 1912 - Erweiterung Eingangsbereich ca. 1957
- ca. 367 m² Grundstücksgröße
- ca. 80 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Spitzboden als zusätzliche Nutzfläche
- Gasbrennwertheizung (2010)
- Holzisoliertglasfenster (80er Jahre) mit Kunststoffrollos
- sep, Gäste-WC
- Tageslichtbad (ca. 1990)
- teilweise unterkellert (50%)
- massive Garage mit Strom und Licht (erbaut 90er Jahre)
- zusätzliche Abstellflächen in den Schuppen vorhanden
- renovierungsbedürftiger Gesamtzustand



Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1912 bietet viel Raum für kreative Gestaltung. Mit einer soliden Substanz und einem großzügigen Grundstück eignet sich das Haus ideal für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Die Wohnräume verteilen sich auf zwei Etagen und werden durch einen praktischen Dachboden und einen Keller ergänzt. Ein Garten, eine Garage sowie ein Schuppen mit mehreren Abteilen sorgen für zusätzlichen Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus ist renovierungsbedürftig, aber sofort verfügbar – eine attraktive Gelegenheit für alle, die ein Eigenheim nach ihren persönlichen Vorstellungen gestalten möchten.

Lage

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage von Schwabach. Das Wohngebiet zeichnet sich durch seine Nachbarschaft, wenig Durchgangsverkehr und eine angenehme Mischung aus Einfamilien- und Doppelhäusern aus.

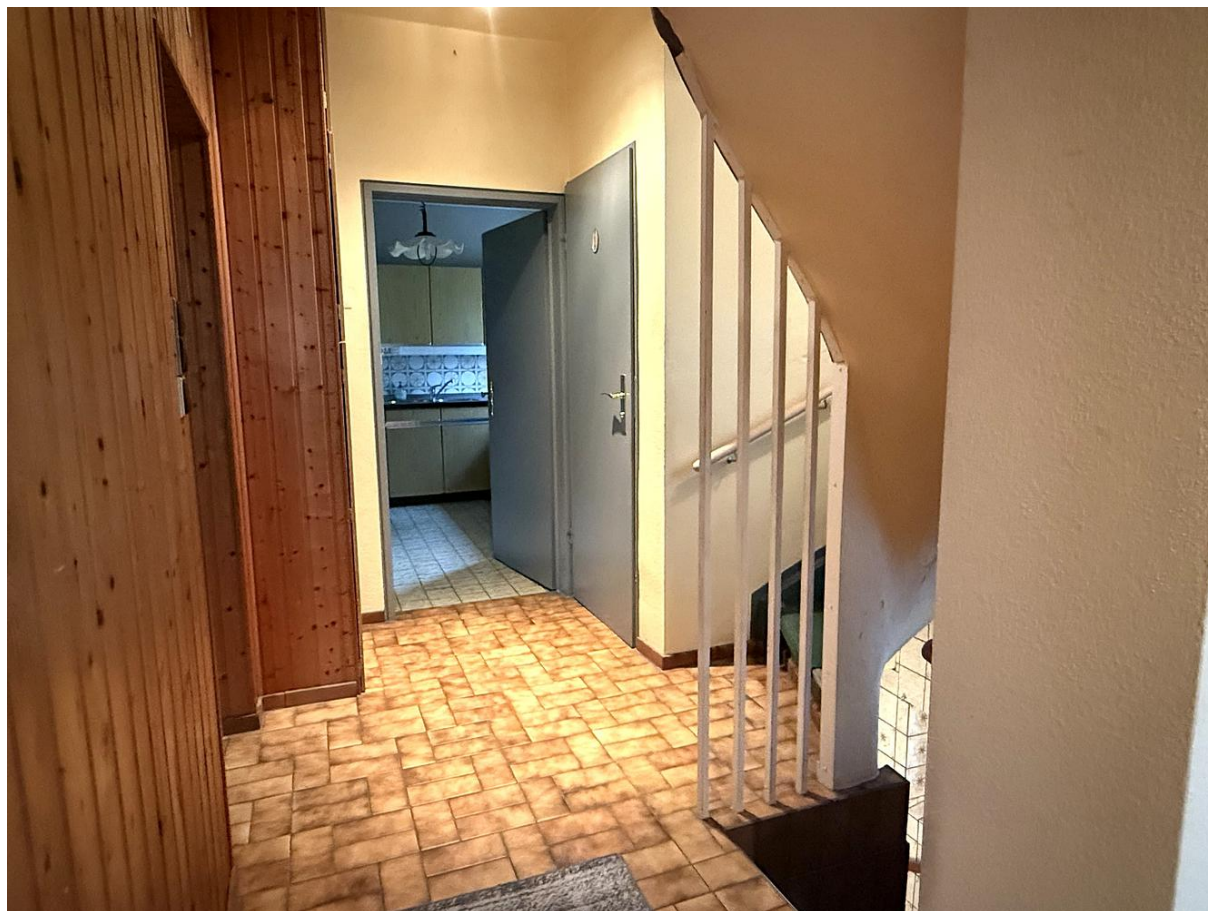
Die Innenstadt von Schwabach ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Schulen und Kindergärten. Eine Bushaltestelle sowie der Bahnhof Schwabach sind gut erreichbar, wodurch auch eine schnelle Anbindung an die Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen gegeben ist. Über die nahegelegene A6 sowie die B2 erreicht man Nürnberg in rund 20 bis 25 Minuten mit dem Auto.

Die Umgebung bietet zudem einen hohen Freizeitwert: Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie nahegelegene Waldgebiete laden zur Erholung ein.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre bei gleichzeitig sehr guter verkehrstechnischer und infrastruktureller Anbindung.























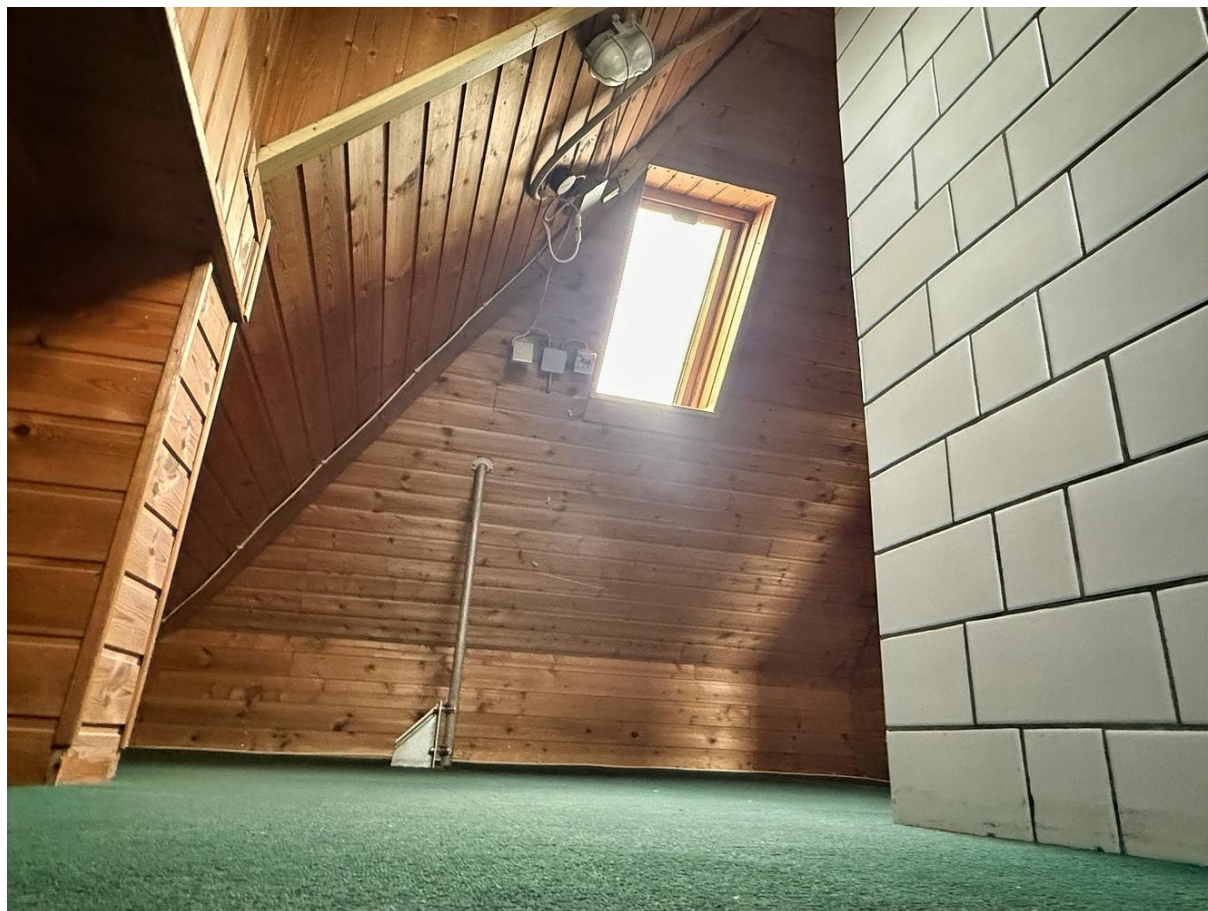


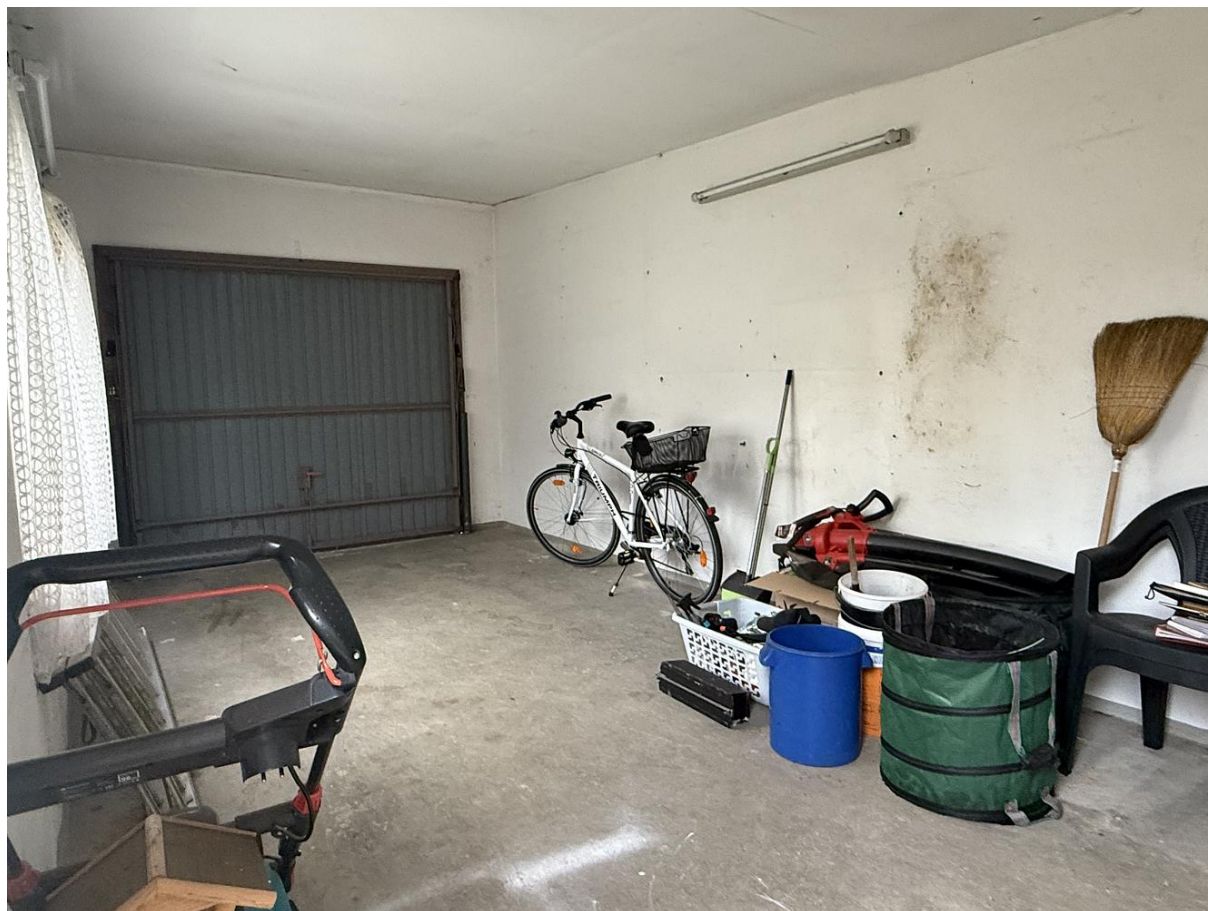
















Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

