



91126 Schwabach

Charmantes Mehrfamilienhaus mit Altbaucharakter und Entwicklungspotenzial in zentraler Lage von Schwabach



880.000 €

Kaufpreis

349 m²

Wohnfläche

261 m²

Grundstücksfläche

12

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Martin Scheuerer

Tel.: +49 15754766682

martin.scheuerer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	349 m ²
Nutzfläche	233 m ²
Grundstücksfläche	261 m ²
Zimmer	12

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.06.2023
gültig bis	02.06.2033
Baujahr (Haus)	1910
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	121
Primär-Energieträger	Gas

Preise & Kosten

Kaufpreis	880.000 €
Kaltmiete	36.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1910
letzte Modernisierung	2023
Zustand	teilsaniert



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Kunststoff	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---



Beschreibung

Dieses äußerst gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1910 vereint historischen Altbaucharme mit einer klar strukturierten Einheitenaufteilung und einem insgesamt hervorragenden Erhaltungszustand. Die vermessene Wohnfläche von ca. 349 m² erstreckt sich über drei Wohnebenen, ergänzt durch zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss. Dort steht ein mögliches Ausbaupotenzial (lt. Wohnflächenberechnung) von ca. 65 m² weiterer Wohnfläche zur Verfügung.

Im ersten Obergeschoss wurden zwei Wohnungen zu einer großzügigen Wohneinheit mit rund 120 m² zusammengelegt, sodass das Haus aktuell über fünf vollwertige Wohneinheiten verfügt. Die freie Einheit im ersten Obergeschoss eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob zur Eigennutzung, zur Neuvermietung oder zur Rückführung in zwei separate Wohnungen.

Die im Jahr 2022 beurkundete Teilungserklärung bildet die rechtliche Grundlage für die heutige Struktur des Hauses und sorgt für klare Zuordnungen und Planbarkeit.

Der Altbau überzeugt durch klassische Proportionen, großzügige Deckenhöhen und eine solide, beständige Bausubstanz. Die Klinkerfassade wurde 2009 optisch überarbeitet, einzelne Putzflächen erneuert und das gesamte Gebäude neu gestrichen. In den darauffolgenden Jahren erfolgten weitere Arbeiten am Mauerwerk sowie an den Blechelementen des Erkers und des Vordachs.

Auch das Treppenhaus wurde sorgfältig aufgearbeitet, neu gestrichen und vermittelt heute einen gepflegten Gesamteindruck. Für zwei Fallrohre werden derzeit Angebote zur Erneuerung eingeholt.

Die Wohnungen verfügen über unterschiedliche Modernisierungsstände. Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss wurden Kunststofffenster mit Zweifachverglasung eingesetzt, im ersten Obergeschoss befinden sich gepflegte Holzfenster. Die Bäder sind funktional gestaltet, zwei Wohneinheiten nutzen Außenbäder im Treppenhaus. Laminat- und PVC-Böden spiegeln die Modernisierungsphasen der letzten Jahre wieder.

Insgesamt stehen Nutzflächen von ca. 233 m² zur Verfügung, davon entfallen ca. 114 m² auf einen trockenen, gut nutzbaren Keller, der sowohl über das Treppenhaus als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar ist. Ergänzend steht ein großzügiger Speicherbereich mit ca. 119 m² zur Verfügung, der zusätzliche Nutzungsoptionen bietet. Für den geplanten Balkonanbau lag bereits eine positive Baugenehmigung vor. Diese Anbaugenehmigung ist im Januar 2025 ausgelaufen, eine erneute Antragstellung muss durch den Erwerber vorgenommen werden.

Technisch ist das Gebäude solide ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über Gasetagenheizungen verschiedener Baujahre. Die Warmwasserversorgung erfolgt über vorhandene Thermen und Boiler. Die Grundleitung wurde 2021 vollständig im Inliner Verfahren saniert und erfolgreich auf Dichtigkeit geprüft.

Das Mehrfamilienhaus vereint historische Substanz mit gepflegtem Gemeinschaftseigentum und flexibel nutzbaren Wohnflächen. Die großzügige freie Wohneinheit im ersten Obergeschoss schafft zusätzlichen Raum für individuelle Nutzungskonzepte. Die Kombination aus solider Bauqualität, modernisierten Teilbereichen und stabilen Vermietungsverhältnissen macht das Objekt gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer und langfristig orientierte Anleger. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses vielseitige Mehrfamilienhaus persönlich vor Ort.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben den besonderen Altbaucharakter, das gepflegte Gesamtbild und das flexible Nutzungspotenzial dieser Immobilie. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Lage



Das Mehrfamilienhaus liegt in einer gewachsenen Wohngegend im Herzen von Schwabach, nur wenige Schritte vom Stadtpark entfernt. Die Lage vereint zentrale Erreichbarkeit mit angenehmer Ruhe und gepflegtem Umfeld – genau das, was Mieter und Eigennutzer gleichermaßen schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in bequemer Nähe. Ein Supermarkt ist in rund drei Fahrminuten erreicht, Bäcker und Apotheke liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Das charmante Schwabacher Zentrum mit Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften ist in etwa zwölf Gehminuten erreichbar und sorgt für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Familien und Paare profitieren von der sehr guten Infrastruktur. Die Johannes-Helm-Grundschule liegt nur rund 350 Meter entfernt, das Adam-Kraft-Gymnasium erreicht man in weniger als zehn Gehminuten. Der Stadtpark Schwabach lädt in zwei Gehminuten zu Spaziergängen oder einer kleinen Auszeit im Grünen ein. Mehrere Spielplätze und Sportanlagen runden das familienfreundliche Umfeld ab.

Pendler schätzen die exzellente Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Schwabach liegt nur etwa 220 Meter entfernt und bietet mit der S2 sowie den Regionalbahnen RE16 und 60 schnelle Verbindungen nach Nürnberg und Roth. Über die Linien 61, 677 und 678 bestehen zusätzliche Anschlüsse in Richtung Nürnberg-Röthenbach, Schwand, Schwanstetten und Wendelstein. Auch die Autobahn A6 ist in nur vier Fahrminuten erreichbar. Der Nürnberger Hauptbahnhof liegt etwa 28 Minuten, der Flughafen rund 30 Minuten entfernt.

Diese Lage verbindet urbanen Komfort mit ruhiger Wohnqualität und stabilem Wertumfeld. Ein Standort, der sowohl für Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive als auch für Eigennutzer mit Anspruch an Lebensqualität überzeugt.









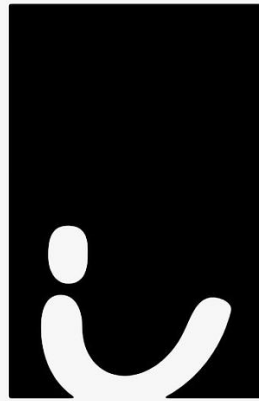








www.immo-smile.de



IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN