



## 91126 Schwabach

# Charmante Dachgeschosswohnung mit Wohlfühlcharakter – 2 Zimmer in Schwabach



**129.000 €**

Kaufpreis

**55 m²**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Jenifer Lasocka

Tel.: 004991124777500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.co](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.co)  
m

### Flächen & Zimmer

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Wohnfläche          | 55 m² |
| Zimmer              | 2     |
| Balkone / Terrassen | 1     |
| Stellplätze         | 1     |

### Allgemeine Infos

|          |            |
|----------|------------|
| Ab-Datum | 01.09.2026 |
|----------|------------|

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1993     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Kaufpreis       | 129.000 €   |
| Aussen-Courtage | 3,57% inkl. |

### Energieausweis

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Art                       | Verbrauch    |
| gültig bis                | 15.09.2017   |
| Baujahr (Haus)            | 1993         |
| Primär-Energieträger      | ERDGAS_LEICH |
| Wertklasse                | D            |
| Gebäudeart                | Wohngebäude  |
| Energieverbrauchskennwert | 127.50       |



## Ausstattung

---

### Küche

Einbauküche ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

- Gepflegter Gesamtzustand
- Einbauküche
- Süd-Loggia
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Kellerabteil / zusätzliche Abstellfläche im Keller
- Tiefgaragenstellplatz
- Bezugsfrei voraussichtlich ab Ende September
- Erbbaurechtsimmobilie



## Beschreibung

---

Diese gepflegte und gemütliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihren angenehmen Grundriss und eine ruhige Wohnlage. Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet durch die integrierte Einbauküche eine offene und einladende Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Süd-Loggia, die zusätzlichen Wohnkomfort schafft und zum Entspannen einlädt.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig und gemütlich und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Tageslichtbad ist funktional ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Zur Wohnung gehören außerdem eine zusätzliche Abstellfläche im Keller sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung wird derzeit noch vom Eigentümer selbst bewohnt und steht voraussichtlich ab Ende September zur Verfügung.

Hinweis: Die Immobilie wird im Erbbaurecht veräußert. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt noch 63 Jahre. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf ca. 350 € und beinhaltet unter anderem die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage sowie den Erbbauzins.

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage in Schwabach, mit hervorragender Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnen aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote sind in kurzer Distanz erreichbar.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl das Stadtzentrum als auch umliegende Orte und die regionalen Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen in die Natur sowie zu Grün- und Erholungsflächen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.

Die Lage verbindet somit komfortables Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität.











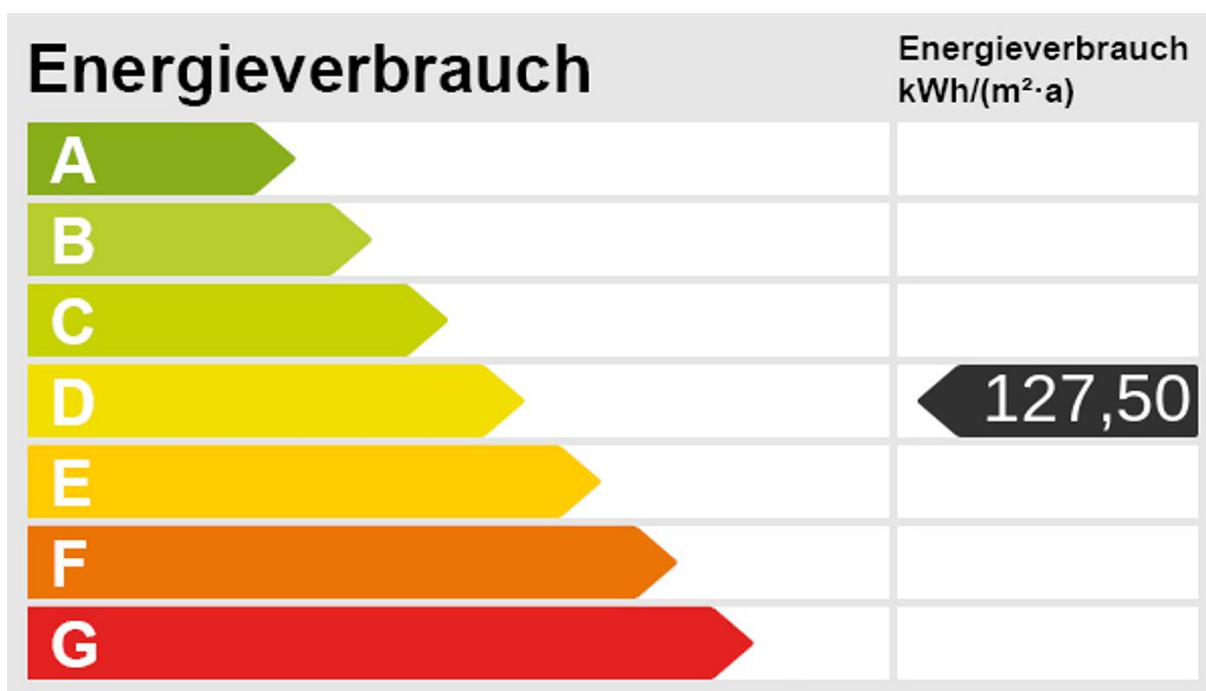


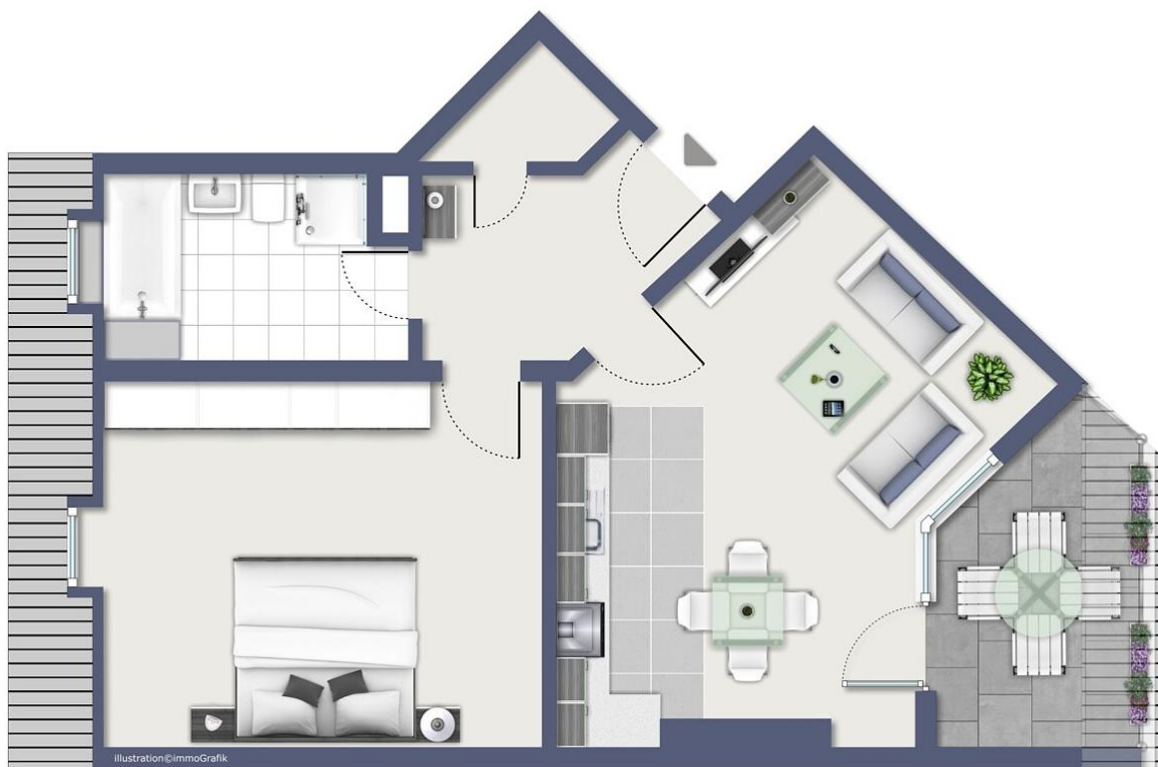












Exposéplan, nicht maßstäblich