



91126 Schwabach

Charmante 2 Zimmer Maisonettewohnung im Herzen von Schwabach



175.000 €

Kaufpreis

63 m²

Wohnfläche

3 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Schwabach

Armin Ofen

Tel.: 004991227902137

armin.ofen@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63 m ²
Nutzfläche	3 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Zustand

Baujahr	1733
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	175.000 €
Hausgeld	215 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1733
----------------	------



Ausstattung

Heizungsart

Etagenheizung



Befeuerung

Gas



Beschreibung zur Ausstattung

Die Maisonettewohnung bietet ein besonderes Wohnambiente mit historischem Charme und individuellem Grundriss. Die Räume erstrecken sich über zwei Ebenen im zweiten Obergeschoss und Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Besonders hervorzuheben sind die freigelegten Holzbalken im Dachgeschoss, die dem Wohnraum einen charaktervollen Altbaufair verleihen.

Im unteren Bereich befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Grundriss. Hier ist Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Essbereich mit Übergang zur Küche. Der Küchenbereich ist gefliest und mit Anschlüssen für alle gängigen Geräte vorbereitet. Eine charmante Wendeltreppe führt ins Dachgeschoss, das sich ideal als Schlaf- oder Arbeitsbereich eignet. Das Tageslichtbad ist funktional gestaltet und mit hellen Wand- und Bodenfliesen ausgestattet. Es verfügt über ein Waschbecken, WC und die Möglichkeit zum Anschluss einer Dusche oder Badewanne.

Die Wohnung befindet sich in einem überwiegend gepflegten, aber modernisierungsbedürftigen Zustand – perfekt für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen umsetzen möchten. Der historische Charme der Immobilie bietet dabei eine hervorragende Grundlage für ein individuelles Wohnkonzept. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Etagenheizung, die 2024 erneuert wurde. Kunststofffenster aus den 1980er-Jahren sorgen für Licht und Belüftung. Gemeinschaftliche Abstellmöglichkeiten stehen im Haus zur Verfügung.

Diese Wohnung überzeugt durch ihren Altbaucharakter, die offene Raumgestaltung und das große Potenzial für eine stilvolle Sanierung – ideal für Liebhaber historischer Bausubstanz oder Kapitalanleger mit Blick für Werterhalt und Entwicklung.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese 2-Zimmer-Maisonettewohnung, mit ca. 63m² Wohnfläche, befindet sich in einem gepflegten, denkmalgeschützten Mehrparteienhaus mit zwei Gewerbe und acht Wohneinheiten. Erbaut wurde die Immobilie um 1733. Das Gebäude überzeugt durch seinen historischen Charakter und den typischen Altstadtflair. Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss und erstreckt sich über zwei Ebenen. Eine Wendeltreppe verbindet den Wohnbereich mit dem Dachgeschoss, das sich als Schlaf- oder Arbeitsbereich eignet. Der Wohn- und Essbereich bietet einen durchdachten Grundriss und angenehme Helligkeit. Die Fenster wurden in den 1980er-Jahren erneuert. Die Etagenheizung stammt aus dem Jahr 2024 und sorgt für effiziente Wärme. Die Wohnung eignet sich für Singles oder Paare, die den Charme historischer Gebäude mit modernem Komfort schätzen. Kapitalanleger finden hier eine interessante Möglichkeit, in eine gepflegte Immobilie in gefragter Lage zu investieren. Ein Keller ist nicht vorhanden, Abstellmöglichkeiten stehen im Haus zur Verfügung. Das Gebäude wird von einer zuverlässigen Eigentümergemeinschaft verwaltet und befindet sich in einem ordentlichen Gesamtzustand. Diese Maisonettewohnung verbindet historische Substanz mit moderner Technik und bietet ein besonderes Wohngefühl in zentraler Lage von Schwabach – ideal zum Wohnen oder als wertbeständige Kapitalanlage.

Energieausweis - Denkmalschutz

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice.

Lage

Die Wohnung liegt in zentraler und begehrter Lage von Schwabach, nur wenige Schritte von der historischen Altstadt entfernt. Hier verbinden sich urbanes Leben, gewachsene Strukturen und hoher Wohnkomfort. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäcker, Metzgereien sowie Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. In Schwabach stehen mehrere moderne EDEKA-Märkte für den täglichen Einkauf zur Verfügung. Auch das ORO-Einkaufszentrum mit vielfältigem Angebot ist schnell erreichbar.

Zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen laden zum Bummeln und Verweilen ein. Die Altstadt bietet mit ihren Kopfsteinpflastergassen und Fachwerkhäusern ein charmantes Flair, das zum Wohlfühlen beiträgt. Für Freizeit und Erholung sorgen der nahe Stadtpark, Rad- und Spazierwege entlang der Rednitz sowie verschiedene Sport- und Kulturangebote.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, Bushaltestellen und der Schwabacher Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss nach Nürnberg sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Autobahn A6 befindet sich ebenfalls in kurzer Entfernung, wodurch sich auch Berufspendler über eine optimale Erreichbarkeit freuen können.

Das ganze Jahr über bereichern Veranstaltungen wie das Schwabacher Bürgerfest, der Weihnachtsmarkt und zahlreiche Stadtfeste das Leben und schaffen eine lebendige Gemeinschaft. Diese Lage eignet sich ideal für Singles und Paare, die kurze Wege, ein urbanes Umfeld und eine hohe Lebensqualität schätzen. Gleichzeitig ist sie für Kapitalanleger attraktiv, da sie durch die zentrale, gefragte Position und stabile Nachfrage ein langfristig sicheres Investment darstellt. Kurz gesagt: Eine charmante, zentrale Lage mit bester Infrastruktur, vielfältigem Freizeitangebot und hoher Wohnattraktivität, perfekt zum Wohnen, Wohlfühlen oder Vermieten.



Sonstige Angaben

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion







Capital

**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für
RE/MAX Immobilien

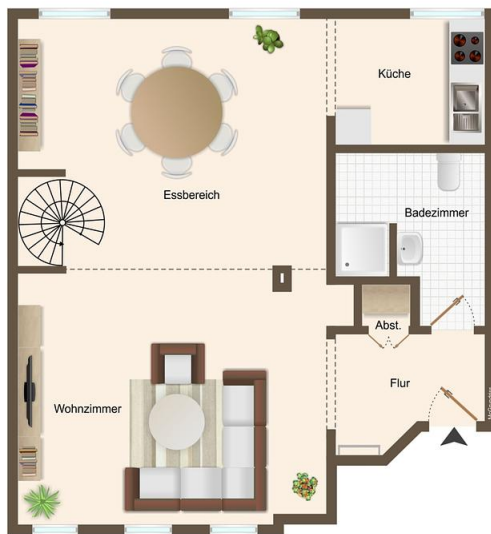
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26









RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

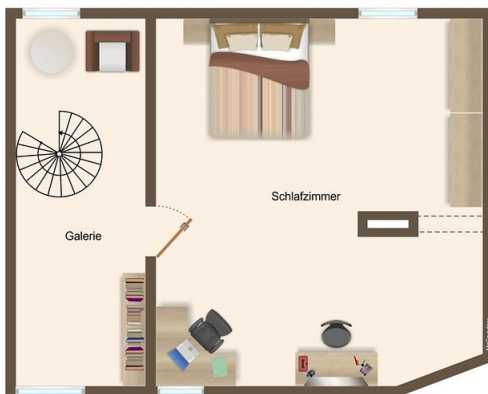


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nr. 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat ?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !**

Tel. 09122 / 80 93 777



RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Zöllnertorstr. 2 • 91126 Schwabach
www.remax-schwabach.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion