





91126 Schwabach

Wohntraum für Individualisten



749.000€ Kaufpreis

228,52 m² Wohnfläche

878 m²

Grundstücksfläche

4,5 Zimmer



Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schrittesser Tel.: 0911/230-4550 ic2cl849v7@internetanfrage109.fio port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	228,52 m²
Nutzfläche	233,7 m²
Grundstücksfläche	878 m²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	20,26 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	749.000 €
Hausgeld	1.500 €
Kaufpreis / qm	3.277,61 €
provisionspflichtig	~
Aussen-Courtage	3,57 %

Wohntraum für Individualisten Seite 1 / 12







Energieausweis

Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	07.01.2019
gültig bis	06.01.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1970
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	165,00

Allgemeine Infos

verfügbar ab	31.12.2023
Ab-Datum	31.12.2023
Zustand	
Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Wohntraum für Individualisten Seite 2 / 12







Ausstattung

Allgemein		Bad	
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben	Wanne	~
Kamin	~	Dusche	~
Gartennutzung	~	Fenster	~
Kabel / Sat-TV	~		
Abstellraum	✓	Küche	
Gäste-WC	~	Einbauküche	✓
Befeuerung		Heizungsart	
Befeuerung Öl	~	Heizungsart Zentralheizung	~
-	✓		✓
ÖI	ja	Zentralheizung	~
Öl unterkellert		Zentralheizung Stellplatzart	

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Originalbaujahr ca. 1970
- "Haus im Haus" Stadthaus
- Wohnen über drei Etagen
- Teileigentum in einem 3FH
- ca. 229 m² Wohnfläche
- ca. 233 m² Nutzfläche
- Ölzentralheizung
- Wintergarten
- Terrasse
- eigener Garten
- 3 Bäder
- offene Wohngestaltung
- offener Kamin
- helle Räume
- Alarmanlage
- separater Hauseingang mit eigenem Treppenhaus
- Alleinnutzung der Doppelgarage
- E-Ladestation

Wohntraum für Individualisten Seite 3 / 12



- monatliches Hausgeld inkl. Heizung und Rücklage: 850,- EUR

Wohntraum für Individualisten







Beschreibung

Sparkassen Immobilien

Vermittlungs-GmbH

Die angebotene Immobilie besticht durch Ihre Individualität. Laut der amtlichen Unterlagen handelt es sich um eine großzügige Wohneinheit über drei Etagen in einem Dreifamilienhaus. Vor Ort betrachtet kann man es aufgrund der baulichen Gegebenheiten auch als "Haus im Haus" bezeichnen. Über einen eigenen Eingang gelangt man in das helle und freundliche Treppenhaus. Die Wohnetage ist großzügig und offen gestaltet und entspricht den Vorstellungen eines modernen und zeitgemäßen Wohnkomforts. Die wertige Einbauküche ist im Kaufpreis bereits enthalten. Der offene Wohn-/Essbereich, der Wintergarten sowie das separate Kinder- und das Elternbad sind nur einige Beispiele für die individuelle Raumaufteilung. Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Elternschlafzimmer.

Ein weiteres Highlight stellt das Untergeschoss dar. Hier wurden einige bauliche Veränderungen vorgenommen, sodass die Aufteilung überwiegend nicht an einen typischen Keller erinnert, was sicherlich auch der Hanglage vor Ort geschuldet ist. Neben einem großen Hobbyraum (ehemals Schwimmhalle), der aktuell als Fitnesssraum genutzt wird gibt es weitere Räumlichkeiten, die eine gute Verwertbarkeit aufzeigen. Hier können Sie beguem Arbeiten und Wohnen zusammenbringen. Von diesem Geschoss gelangen Sie auch in den separat zugeteilten Garten, der ausschließlich von dieser Einheit genutzt werden kann.

Zusätzlich gibt es vom Haus einen Direktzugang in die angrenzende Doppelgarage, die ebenso zur Alleinnutzung zugeordnet ist.

Überzeugen Sie sich selbst von der Großzügigkeit dieser Wohneinheit und vereinbaren Sie gleich Ihren individuellen Besichtigungstermin!

Lage

Angrenzend an den Süden von Nürnberg liegt der Schwabacher Ortsteil Wolkersdorf. Hier finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel. Sie gelangen in kurzen Wegen in den Schwabacher Ortskern sowie beguem mit Bus und Bahn in die Nürnberger Innenstadt.

Wohntraum für Individualisten Seite 5 / 12









Wohntraum für Individualisten Seite 6 / 12



Makiertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH







Wohntraum für Individualisten Seite 7 / 12











Wohntraum für Individualisten Seite 8 / 12











Wohntraum für Individualisten Seite 9 / 12











Wohntraum für Individualisten Seite 10 / 12









Wohntraum für Individualisten Seite 11 / 12















Wohntraum für Individualisten Seite 12 / 12