



91126 Schwabach

Moderne 3,5-Zimmer-Galerie-Wohnung mit großer Süd-West-Loggia – ruhig & zentral in Schwabach – provisionsfrei



374.500 €

Kaufpreis

85 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer

 **Pekona Immobilien**
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH
Bettina Drescher
Tel.: 004991228870624
b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	374.500 €
Hausgeld	387 €
Aussen-Courtage	Provisionsfrei
Courtage-Hinweis	Provisionsfrei

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.04.2028
Baujahr (Haus)	1996
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	118.00
Primär-Energieträger	GAS



Zustand

Baujahr	1996
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Stellplatzart

Tief-Garage



unterkellert

unterkellert

ja

Beschreibung zur Ausstattung

- + Bad mit Wanne und Dusche, WC, Waschbecken u. Waschmaschinenanschluss
- + Rollos an allen Fenstern im DG (außer Galerie)
- + Galerie und Bad mit Plissees
- + SAT, DSL 100.000er
- + eingepasste, gepflegte, neuwertige Einbauküche (inkl. E-Geräte) soll übernommen werden – Preis VB
- + 2015 wurden die zwei Dachflächenfenster neu gemacht, elektrische Rollos
- + an allen Fenstern (außer Dachflächenfenster) befinden sich Insektenrollos
- + Böden:
Fliesen im Bad
2015 erneuert: hochwertiger Vinyl in Galerie und Küche
2020 erneuert: Geölter Parkett in Wohnen, Essen, Flur, Schlafzimmer und Gästezimmer
- + Hausmeister mit Hausreinigung/Winterdienst
- + ein Trockenraum im Haus ist vorhanden – hier befindet sich auch der Platz/Anschluss für den eigenen Trockner
- + ein separates Kellerabteil (Nr. 5) mit Licht und Strom
- + TG-Stellplatz Nr. 12
- + zwei weitere Parkplätze sind neben dem Haus vorhanden
- + ein kleiner Garten neben dem Haus kann ebenfalls genutzt werden
- + die Hausfassade wird 2026 neu gestrichen. Eine Sonderumlage i.H. von 15.000,-€ wurde bereits von den Eigentümern bezahlt.
- + 2016 wurde die Heizungsanlage erneuert



Beschreibung

Sie suchen ein Zuhause mit modernem Charme, viel Licht und bester Lage?
Diese außergewöhnlich gepflegte 3,5-Zimmer-Galerie-Wohnung vereint modernes Wohnen mit einer ruhigen, zentrumsnahen Umgebung – nur ca. 10 Gehminuten vom Marktplatz in Schwabach entfernt.

Wohnen mit Stil und Wohlfühlfaktor

Die ca. 85 m² große Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteien-Hauses (Baujahr 1996) und überzeugt durch ihre offene Architektur und sehr gute Ausstattung. Bereits beim Betreten spüren Sie das großzügige Raumgefühl:
Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit edlem Eichenparkett bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und viel Tageslicht. Ein besonderes Highlight ist die offene Galerie, die dem Wohnraum eine außergewöhnliche Weite und einen modernen Charakter verleiht.

Sonnige Loggia – Ihr privater Rückzugsort

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie durch eine große Schiebetür auf die großzügige Süd-West-Loggia.
Hier genießen Sie entspannte Abendstunden mit Sonne bis in den späten Tag. Die elektrisch gesteuerte Markise mit Wind- und Regensensor sorgt jederzeit für Komfort und Schutz. Zusätzlich steht den Bewohnern ein kleiner Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

Fazit:

Diese Wohnung ist ideal für Paare oder anspruchsvolle Singles, die modernes Wohnen, Helligkeit und eine zentrale Lage in Schwabach schätzen.
Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer.
Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Lage

Ruhig und dennoch mittendrin

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten, ruhigen Wohnlage von Schwabach mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar.

Sonstige Angaben

+ Bezug - frei
+ Instandhaltungsrücklage per 12/2024 = 6.287,38 Euro
+ Gesamt Haus per 12/2024 = 33.035,20 Euro
- Hausgeld 387,- €/mtl. (inkl. TG)
- davon nicht umlagefähige Kosten inkl. Rücklagen ca. 103,58 €/mtl.
- Miteigentumsanteil WHG-Tausendstel
Gesamt 988,00
Ihr Anteil 188,04









