



## 90596 Schwanstetten

Schwanstetten! Gemütliche DG-ETW, 2-Zi., vermietet, Spitzboden + 2 Stellplätze!



 **bornemann**  
i m m o b i l i e n

**139.000 €**

Kaufpreis

**43,81 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

 **bornemann**  
i m m o b i l i e n

### Ihr Ansprechpartner

#### **bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela  
Bornemann  
Tel.: +49 911 206390  
office@bornemann-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Wohnfläche   | 43,81 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                    |
| Schlafzimmer | 1                    |
| Badezimmer   | 1                    |

### Preise & Kosten

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Kaufpreis           | 139.000 €        |
| provisionspflichtig | ✓                |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inklusive |

### Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|

### Energieausweis

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Art                      | Verbrauch   |
| Ausstelltdatum           | 26.01.2024  |
| gültig bis               | 25.01.2034  |
| Baujahr (Haus)           | 1996        |
| Wertklasse               | D           |
| Gebäudeart               | Wohngebäude |
| Energieverbrauchkennwert | 123,7       |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1996 |
|---------|------|



## Ausstattung

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster, teils mit Rollläden
- Küche Vinylboden (darunter weiße Fliesen)
- gemütlicher Wohnbereich, rund 20 m<sup>2</sup>, mit offener Küche
- geräumiges Schlafzimmer ca. 16 m<sup>2</sup>
- Einbauküchenzeile
- Laminatböden
- hell ausgestattetes Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken, WC und WM-Anschluss



## **Beschreibung**

Die gemütliche 2-Zimmer-Dachgeschoß-Eigentumswohnung mit rund 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch eine gute Aufteilung mit wenig Fluranteil. Sie befindet sich im 2. OG (Dachgeschoß), ein Lift ist nicht vorhanden. Zum Eigentum gehört der über der Wohnung liegende Spitzboden.

Die Stellplatzsituation ist komfortabel, es stehen zwei Stellplätze (hintereinander angeordnet) zur Verfügung. Diese sind im Kaufpreis enthalten. Zudem gehört zum Eigentum ein Kellerabteil.

Die Wohnanlage aus dem Baujahr 1996 besteht aus drei Häusern, auf die sich 19 Eigentumswohnungen und eine Ladeneinheit verteilen.

Die Wohnung ist seit dem 1.10.2022 vermietet. Die Miete wurde zuletzt zum Januar 2025 erhöht.

## **Lage**

Schwanstetten im Landkreis Roth liegt in schöner, grüner Umgebung, ca. 15 km südlich von Nürnberg, an der Ausfahrt Rednitzhembach/Schwanstetten der B2a. Der Main-Donau-Kanal berührt im Westen das Gemeindegebiet. Es besteht eine gute Anbindung an das Autobahnnetz und auch eine gute öffentliche Anbindung. Die Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Mit der Buslinie 53 besteht eine Verbindung nach Nürnberg zur Straßenbahnlinie 8, die den Hauptbahnhof anfährt. Mit zwei weiteren Buslinien gelangt man nach Schwabach.

## **Sonstige Angaben**

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung inklusive Heizkosten beträgt derzeit 274,-- €. Die monatliche Nettomiete beträgt 430,-- €.





























