



## 91126 Schwabach

Sehr gepflegtes Zweifamilienhaus in zentraler, ruhiger Lage mit Ausbaupotential im Dachboden



**650.000 €**

Kaufpreis

**153,04 m<sup>2</sup>** **583 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Pekona Immobilien GmbH**

Bettina Drescher

Tel.: +49 9122 88706-24

[b.drescher@pekona.de](mailto:b.drescher@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | 153,04 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 145 m <sup>2</sup>    |
| Grundstücksfläche   | 583 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer              | 6                     |
| Schlafzimmer        | 4                     |
| Badezimmer          | 2                     |
| separate WCs        | 2                     |
| Balkone / Terrassen | 2                     |
| Stellplätze         | 2                     |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 650.000 €    |
| Aussen-Courtage | 2,38 % inkl. |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1969 |
|----------------|------|

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

|               |              |
|---------------|--------------|
| Baujahr       | 1969         |
| Zustand       | modernisiert |
| Verkaufstatus | offen        |



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

### Erdgeschoss:

- + 3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon
- + ca. 76,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + modernes Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschtisch (2005 modernisiert)
- + separates WC mit Tageslicht (2005 modernisiert)
- + Innentüren u. Wohnungseingangstür in Buch furniert (aus 2005)
- + Böden: Parkett, Fliesen, Laminat (aus 2005)
- + Anschluss für Schwedenofen im Wohnzimmer

### 1. Obergeschoss

- + 3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon
- + ca. 76,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + modernes Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschtisch (2005 modernisiert)
- + separates WC mit Tageslicht (2005 modernisiert)
- + Innentüren u. Wohnungseingangstür in Buch furniert (aus 2005)
- + Böden: Parkett, Fliesen, Laminat (aus 2005)
- + Anschluss für Schwedenofen im Wohnzimmer

### Dachgeschoss:

- + Potential für Ausbau und Errichtung einer 3. Wohneinheit
- + Grundfläche ca. 72,60 m<sup>2</sup>

- + Ölzentralheizung aus 2009 mit WW-Speicher (Tanks original)
- + Massivbauweise
- + Treppen massiv
- + ca. 130 m<sup>2</sup> Garten
- + Fassade gedämmt (ca. 2005)
- + Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung (ca. 2005) u. manuellen Außenrollos
- + Dach ungedämmt -&gt; Potential zum Dachbodenausbau für 3. Wohneinheit
- + Modernisierung innen 2005: Türen, Böden, Bäder neu gefliest
- + Nebengebäude mit Gestaltungspotential und diversen Nutzungsmöglichkeiten



## Beschreibung

Willkommen in diesem charmanten Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus wurde im Jahr 1969 in Massivbauweise auf einem 583 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger, zentrumsnaher Lage errichtet.

Diese Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und bietet zwei eigenständige 3-Zimmer-Wohnungen, jeweils mit einem Westbalkon und zeitgemäßem Komfort. Das Dachgeschoss bietet Ausbaupotential für eine dritte Wohnung.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige, ideal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung. Das moderne Tageslichtbadezimmer wurde 2005 umfassend renoviert und bietet eine Dusche, Badewanne und einen Waschtisch. Ein separates WC mit Tageslicht wurde ebenfalls 2005 renoviert. Die Innentüren und Wohnungseingangstür sind mit Echtholz furniert in Buche veredelt und stammen aus dem Jahr 2005. Die Böden, darunter Parkett, Fliesen und Laminat, wurden ebenfalls 2005 erneuert. Im Wohnzimmer dieser Einheit finden Sie einen Anschluss für einen Schvedenofen.

Das 1. Obergeschoss bietet eine identische 3-Zimmer-Wohnung, ebenfalls mit Westbalkon und demselben Renovierungsstand. Auch hier ist ein Schvedenofen im Wohnzimmer vorhanden.

Das Dachgeschoss bietet spannende Möglichkeiten zur Erweiterung und zur Schaffung einer dritten Wohneinheit.

Die Immobilie verfügt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2009 mit Warmwasserspeicher. Die Massivbauweise und robusten Treppen verleihen dieser Immobilie ihre Langlebigkeit. Ein etwa 130 m<sup>2</sup> großer Garten steht Ihnen zur Verfügung, um die Natur zu genießen. Die Fassade wurde 2005 gedämmt, und die Kunststofffenster sind mit 2-facher Isolierverglasung und manuellen Außenrollos ausgestattet.

Ein Nebengebäude mit diversen Nutzungsmöglichkeiten befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück. Dieses kann zu individuellen Zwecken modernisiert und gestaltet werden.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss werden seit dem 1. August 2005 von zuverlässige Mietern bewohnt .

## Lage

Schwabach zählt zu einer der beliebtesten Wohngegenden in der Metropolregion Nürnberg. Eine wachsende Stadt mit dennoch viel Grünflächen, bietet die ideale Mischung für einen perfekten Wohnort.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhig gelegenen Wohngebiet westlich der Schwabacher Innenstadt. Restaurants, Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte und Bäckereien, befinden sich in der Nähe und sind entweder zu Fuß oder bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Verschiedene Sportvereine, Schulen, Grün- und Parkanlagen sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Anbindungen:

- + Buslinie 661 - Schwabach Krankenhaus ca. 260 m
- + Schwabacher Bahnhof - ca. 2,6 km

Entfernungen:

- + Schwabacher Innenstadt - ca. 700 m
- + Autobahn A 6 - ca. 3,4 km
- + Bundesstraße B 466 - ca. 1,2 km
- + Bundesstraße B 2 - ca. 0,7 km



Versorgung:

- + Supermarkt EDEKA ca. 1,3 km
- + Discounter NORMA ca. 1,3 km
- + Bäckerei ca. 650 m
- + Cafés, Restaurants etc. ca. 650 m

## Sonstige Angaben

---

Wohnung EG:

- + vermietet seit: 01.08.2005
- + Kaltmiete: 430 €/mtl. (5.160 €/p.a.)
- + NK-Vorauszahlung: 70 €/mtl.

Wohnung 1.OG:

- + vermietet seit: 01.08.2005
- + Kaltmiete: 430 €/mtl. (5.160 €/p.a.)
- + NK-Vorauszahlung: 70 €/mtl.

Bei beiden Wohnungen können Mieterhöhungen von jew. 15 % vorgenommen werden.

Der Energieausweis wird derzeit erstellt und liegt bei Besichtigung zur Einsicht vor.

















