



## 90596 Schwanstetten

# Familientaugliche 4-Zimmer-Wohnung in Schwanstetten



**345.000 €**

Kaufpreis

**90 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**8 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Margita Schemmel Immobilien**

Margita Schemmel

Tel.: +49 9170 7175

[m.schemmel@t-online.de](mailto:m.schemmel@t-online.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	8 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	5 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.05.2024

### Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	345.000 €
Hausgeld	395 €
Aussen-Courtage	3,57 % incl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.08.2025
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1992
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	134.00
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kabel / Sat-TV	✓
Fahrradraum	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \* Parkett in allen Wohnräumen
- \* helles Duschbad
- \* Küche mit hellen Küchenmöbeln und Elektrogeräten
- \* 1 Außenstellplatz
- \* Balkon mit Blick ins Grüne



## Beschreibung

Hier erwartet Sie eine großzügige, helle und im Grünen gelegene 4-Zimmer Wohnung. Unter anderem durch den nahegelegenen Kindergarten, die Grundschule, und die ruhige Lage ist diese Wohnung ausgesprochen familienfreundlich.

## Lage

- \* Schöne Lage in der Nähe des Rathauses und in unmittelbarer Nähe zu einem kleinen Park
- \* Einer der 4 in Schwanstetten vorhandenen Kindergärten befindet sich in ca. 200 m Entfernung, die Grundschule ist ca. 100 m entfernt.
- \* Zu allen weiterführenden Schulen nach Roth, Schwabach und Wendelstein fahren Schulbusse.
- \* Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortszentrum und in naher Entfernung in Großschwarzenlohe (Kaufland) und Rednitzhembach (REWE mit Metzgerei und Bäckerei - kleiner Baumarkt)
- \* Sportliche Aktivitäten können in Schwanstetten selbst ausgeführt werden.
- \* Golf - Reiten - Wassersport Sie müssen auf nichts verzichten. In kurzer Fahrzeit erreichen Sie alle Orte zur sportlichen Ausübung.
- \* im Gemeindegebiet fährt Sie ein BÜRGERBUS an 5 Tagen in der Woche nach vorherigem Anruf auch kurzfristig innerhalb des Ortsgebietes von A nach B.
- \* Der öffentliche Nahverkehr bringt Sie zur U-Bahnhaltestelle Frankenstrasse - zur Meistersingerhalle - oder nach Schwabach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

\* Bitte beachten: die von uns genannten Informationen, Angaben und Daten zum Objekt dienen lediglich einer Vorabinformation. Die in unserem Exposé genannten Objektangaben- und Informationen sind sorgfältig ermittelt worden. Allerdings sind wir dabei auf die Auskünfte von Verkäufern, Vermietern, Verpächtern, Bauherren, Bauträgern und Behörden angewiesen. Diese mündlich oder schriftlich an Margita Schemmel Immobilien übermittelten Objektangaben und Informationen können nicht in allen Bereichen durch Margita Schemmel Immobilien auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Objektangaben können wir daher nicht übernehmen.

\* \* Gebühren: Der Käufer oder der im Interesse des Käufers handelnde Empfänger dieses Angebotes zahlt an uns incl. MWSt. 3,57% aus dem Gesamtkaufpreis, incl. sonstiger zur Übernahme des Objektes vereinbarter Leistungen. Wir sind für den Verkäufer gleichermaßen tätig. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss eines privatrechtlichen oder notariellen Vertrages, auch wenn dieser über eine Tochter- oder Beteiligungsgesellschaft oder eine dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma getätigt wird. Sie gilt erst dann als bezahlt, wenn sie dem Konto der Firma Schemmel, Schwanstetten gutgeschrieben ist. Zahlungen an Dritte gelten als nicht geleistet. Nach § 242 BGB muss "Vorkenntnis" umgehend schlüssig nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

\*\*\* Bitte beachten Sie die vom Portal gesandte Widerrufserklärung und senden uns diese zu, wenn



Sie wünschen, dass wir vor Ablauf von 14 Tagen mit Ihnen Kontakt aufnehmen sollen.











