



## 90596 Schwanstetten

Schwanstetten: 2-Zimmer-Penthouse-Wohnung im Seniorenhof mit zwei Dachterrassen und TG-Stellplatz!



**265.000 €**

Kaufpreis

**79 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

### Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken  
Metropolregion Nürnberg**

Giovanni Rossi  
Tel.: 0911 - 23 55 69 -21  
[info@immoservice.de](mailto:info@immoservice.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	2
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	2000
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	265.000 €
Hausgeld	551 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.10.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2000
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	131.00
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

---

### Heizungsart

---

Zentralheizung ✓

### Befuerung

---

Gas ✓

### Fahrstuhl

---

Personen-Fahrstuhl ✓



## Beschreibung

Im Sägerhof II in Schwanstetten gelegen, befindet sich diese Wohnung im 3. Obergeschoss des Gebäudes aus dem Baujahr 2000. Das Haus ist komplett barrierefrei. In die Wohnung und zur Tiefgarage gelangt man über den großen Aufzug bzw. über das Treppenhaus.

Die Wohnung selbst verteilt sich auf rund 78,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zunächst gelangt man in den geräumigen Flur, von dem ein Abstellraum, die Küche, das große Wohnzimmer und das Badezimmer erreicht werden.

Vom hellen Wohnzimmer wird das Schlafzimmer und die beiden Dachterrassen in Ost- und Westausrichtung betreten.

Das Wohnzimmer ist zusätzlich mit einer neuen Klimaanlage ausgestattet und aufgrund der großen Fensterflächen lichtdurchflutet.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken, WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und mit hellen Fliesen versehen.

Der Fußboden im Flur, Wohnzimmer und Schlafzimmer ist mit einem Stäbchenparkett belegt, der überarbeitet werden müsste.

Die beiden Dachterrassen mit einer Grundfläche von ca. 12 m<sup>2</sup> bzw. ca. 22,2 m<sup>2</sup> laden zu jeder Tageszeit zum Verweilen ein und bieten einen fantastischen Blick über die Dächer von Schwanstetten.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung werden über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1998 sichergestellt.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, bedarf jedoch der ein oder anderen Renovierung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Bodenraum mit Fenster auf demselben Stockwerk und einen Tiefgaragenstellplatz.

Die Highlights dieser Wohnung sind die großen Dachterrassen mit Weitblick, das große und helle Wohnzimmer, der zeitlose Parkettboden und der Tiefgaragenstellplatz.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 551,- €, wovon 532,- € auf die Wohnung, 2,- € auf den Dachboden und 17,- € auf den TG-Stellplatz entfallen. Im Hausgeld sind Betreuungskosten von 80,- € sowie Wasser, Warmwasser und Heizung enthalten.

Neben der Wohnung bietet der Seniorenhof Schwanstetten viele Aktivitäten für seine Bewohner, wie zum Beispiel Kaffeeklatsch, gemeinsames Singen, Fall-Training usw. Alle Wohnungen in der Wohnanlage sind an das Konzept „Betreutes Wohnen“ angeschlossen. Je nach Lebenssituation lässt sich auch die Betreuung und die Pflege intensivieren. Im Nachbarhaus (Sägerhof I) befindet sich ein Schwimmbad, das mitbenutzt werden kann.

Der Bezug der Wohnung ist mit Schwerbehinderung oder ab 55 Jahren möglich.

Highlights:

- Zwei Dachterrassen mit Markisen mit Elektroantrieb
- Dachflächenfenster mit Verdunkelungsrollos und teilweise elektrisch
- Klimaanlage
- Barrierefreies Gebäude



- Sofort bezugsfertig
- Tiefgaragenstellplatz
- Optimale Infrastruktur

Damit Sie sich einen ersten Eindruck von dieser Immobilie verschaffen können, haben wir eine Online-Besichtigung erstellt. Bitte folgen Sie dazu diesem Link:

<https://app.immviewer.com/portal/tour/2973645>

Gerne stehen wir Ihnen im Anschluss zur Vereinbarung eines Besichtigungstermin zur Verfügung!

## Lage

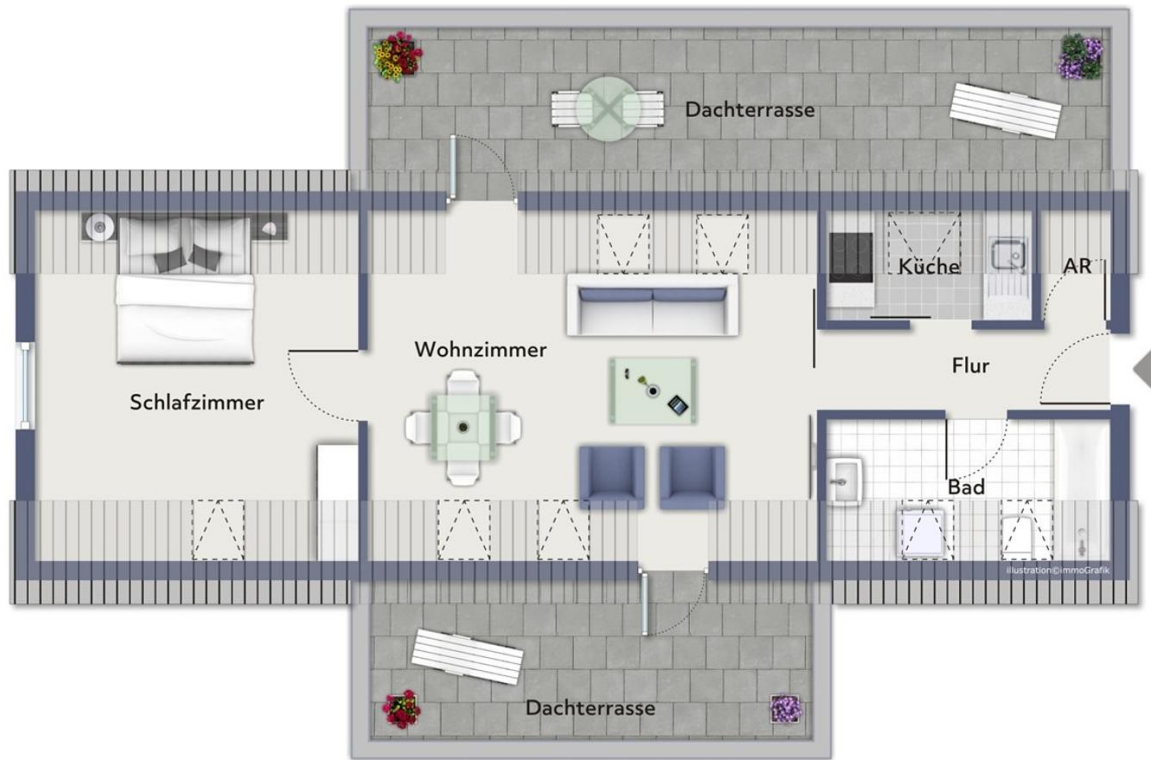
Diese helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Sägerhof II in Schwanstetten-Schwand, südlich von Nürnberg und östlich von Schwabach. Schwanstetten gehört zum Landkreis Roth mit den Ortsteilen Furth, Hagershof, Harm, Schwand, Mittelhembach und Leerstetten, mit derzeit insgesamt 7.500 Einwohnern.

Schwanstetten bietet eine sehr gute Infrastruktur; zu Verbrauchermarkt und sonstigen Einkaufsmöglichkeiten gelangen Sie in nur 3 Minuten zu Fuß. Im Erdgeschoss des Hauses gibt es eine Allgemeinarztpraxis.

Sie erreichen Schwanstetten mit dem Auto über die Autobahn A3 und A9 mit Überleitung auf die A6, Ausfahrt Roth-Schwanstetten. Über die A73, Ausfahrt Nürnberg-Zollhaus/Kornburg sind Sie schnell in Allersberg und von dort kommen Sie beispielsweise weiter mit dem Zug nach München.







Exposéplan, nicht maßstäblich











