



## 91126 Schwabach

# Toprendite! Charmante Kapitalanlage in saniertem Baudenkmal!



**110.000 €**

Kaufpreis

**37,33 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Munk Immobilien**

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

[info@munk-immobilien.de](mailto:info@munk-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	37,33 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Energieausweis

Art	Verbrauch
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1860
Wertklasse	C
Energieverbrauchskennwert	96,00

### Preise & Kosten

Kaufpreis	110.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

### Zustand

Baujahr	1860
---------	------



## Ausstattung

---

### Befeuuerung

Gas ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des sehr gepflegten, denkmalgeschützten Sechs-Parteienhauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer. Das Gebäude – ein Steilsatteldachbau mit drei markanten Pyramidengauben – wurde im Jahr 2005 umfassend kernsaniert. In diesem Zuge erhielt es Kunststoff-Isolierglasfenster, eine neue Zentralheizung, moderne Elektrik, Böden sowie ein zeitgemäßes Badezimmer.

Die schnuckelige Wohnung bietet ein gemütliches Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer sowie einen praktischen Flurbereich mit Platz für eine Garderobe. Das Badezimmer ist hell, verfügt über ein Fenster und ist mit einer Dusche ausgestattet. Die vorhandene Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten. Besonders reizvoll ist der teils sichtbare Dachstuhl mit seinen Holzbalken, die dem Wohnambiente einen warmen, charmanten Charakter verleihen.

Seit 2017 ist die Wohnung zuverlässig für eine Kaltmiete von 390,- Euro zzgl. Nebenkosten vermietet.



## Lage

---

Das Anwesen befindet sich in ruhiger Lage nahe der Schwabacher Innenstadt. Den historischen Marktplatz erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten, während der malerische Schwabach direkt hinter dem Gebäude entlangfließt. Eingebettet in ein charmantes Wohnumfeld mit schönen Altbauten profitieren Sie hier von einer attraktiven Kombination aus Zentralität und Wohnqualität. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar, ebenso wie Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen. Der rund 1,5 km entfernte Bahnhof bietet mit S-Bahn, Regionalbahn und mehreren Buslinien eine hervorragende Anbindung – in nur etwa 9 Minuten gelangen Sie direkt zum Nürnberger Hauptbahnhof. Autofahrer erreichen über die B2 in wenigen Minuten die A6 und damit eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte. Die charmante Schwabacher Altstadt mit ihren vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten, der nahe Stadtpark, das Parkbad sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege sorgen zusätzlich für einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.









