



## 91126 Schwabach

Neubau mit Herz und Komfort - Ihr neues Zuhause für mehr Lebensqualität



**594.800 €**

Kaufpreis

**106,7 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

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

Nutzfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Schwabach**

Armin Ofen

Tel.: 004991227902137

[armin.ofen@remax.de](mailto:armin.ofen@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	106,7 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	8 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	8 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	594.800 €
-----------	-----------

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2023
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2023
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

### Küche

offene Küche ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und vielen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Der offene Wohn-Ess-Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung, hier lässt es sich kochen, leben und genießen. Die Anschlüsse für eine Kochinsel sind unter anderem bereits vorhanden. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon, der sich ideal für entspannte Stunden „im Grünen“ eignet.

Drei helle Schlafzimmer bieten viel Platz für Familie, Gäste oder ein gemütliches Homeoffice. Die Böden in Wohn- und Schlafräumen können Sie nach Ihrem eigenen Stil auswählen, ebenso wie die Wandfarben, so gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen. Für angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung in allen Räumen – komfortabel, effizient und ideal für alle Jahreszeiten.

Besonders praktisch ist der separate Abstellraum, der sich hervorragend als Garderobebereich oder zur Aufbewahrung des Alltags eignet. So bleibt alles aufgeräumt und Sie genießen maximalen Wohnkomfort.

Das Tageslichtbad überzeugt mit Helligkeit und modernen Details. Auch hier haben Sie die Möglichkeit, die Fliesen selbst auszuwählen und eine persönliche Note einzubringen. Ein Platz für die Waschmaschine ist ebenfalls vorgesehen. Das separate Gäste-WC ergänzt das Raumangebot ideal und sorgt für Flexibilität im Alltag.

Die barrierefreie Bauweise rundet das Wohnkonzept ab und ermöglicht komfortables Wohnen – heute und in Zukunft.

Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die ein Zuhause mit Charakter suchen – ein Ort, an dem Funktionalität und Freiraum für Individualität harmonisch zusammenkommen.

Bitte beachten Sie, dass die möblierten Bilder nur Beispiele für eine Gestaltung sind.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

In diesem modernen 11-Parteienhaus erwartet Sie ein echtes Wohlfühl-Zuhause – ideal für Menschen, die sich nach einem ruhigeren Lebensabschnitt sehnen oder ihr „altes Eigentum“ gegen mehr Komfort und Leichtigkeit eintauschen möchten. Für Familien, welche viel Wert auf ein ruhiges Umfeld legen, ist diese Wohnung ebenfalls ideal. Der Erstbezug bietet Ihnen ein völlig neues Wohngefühl – barrierefrei, hell und durchdacht.

Die 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Balkon, der zum Verweilen einlädt – perfekt für ein gutes Buch, einen Kaffee mit Freunden oder den Blick ins Grüne. Der Aufzug bringt Sie bequem von der Tiefgarage bis vor Ihre Tür – auch wenn es mal nicht mehr ganz so leichtfällt.

Dank der nachhaltigen Bauweise nach GeG 2024, einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage wohnen Sie nicht nur energiesparend, sondern auch zukunftssicher. Ein Kellerabteil sowie ein eigener Stellplatz im modernen Doppelparker gehören selbstverständlich dazu.

Hier finden nicht nur Senioren, sondern auch Familien mit Wunsch nach Ruhe und Qualität ein liebevoll geplantes Zuhause. Ziehen Sie um – in ein Leben mit mehr Komfort, Sicherheit und Freude.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.11.2034.

Baujahr lt. Energieausweis: 2023

Endenergiebedarf beträgt 28,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom Mix (Luft-Wasser-Wärme-Pumpe)

Die Energieeffizienzklasse ist A+

## Lage

Die Petzoldstraße in Schwabach ist ein attraktiver Wohnort für die Babyboomer-Generation und Familien, die Komfort, Nähe und Lebensqualität schätzen. Eingebettet in eine ruhige, zentrumsnahe Lage bietet sie kurze Wege zu allem, was im Alltag wichtig ist – ideal für alle, die mobil bleiben und gleichzeitig Ruhe genießen möchten.

Die Nahversorgung ist hervorragend, Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken und Hausärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch das Stadt Krankenhaus Schwabach liegt nur wenige Minuten entfernt – ein großer Vorteil für Menschen, die Wert auf eine gute medizinische Versorgung legen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Bushaltestellen sind schnell erreichbar, der Bahnhof Schwabach verbindet direkt mit Nürnberg und der Region.

Für Familien bietet die Petzoldstraße ebenfalls eine hohe Lebensqualität. Direkt vor Ort befindet sich das „Haus für Kinder Altstadt“, das moderne Betreuungsplätze für Krippen- und Kindergartenkinder bietet. Weitere Kitas wie die Johanniter-Einrichtungen „Takatuka“ und „Hoppetosse“ sowie die BRK-Kita „Flohkiste“ ergänzen das Angebot. Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen: Der nahegelegene Stadtpark lädt zu Spaziergängen ein, kulturelle Angebote wie das Stadtmuseum oder Veranstaltungen auf dem Marktplatz sorgen für Abwechslung. Sportvereine, Schwimmbad, Radwege und gemütliche Cafés machen Schwabach lebendig und lebenswert.

Die Petzoldstraße vereint zentrale Lage, Ruhe, Infrastruktur und Freizeitwert auf ideale Weise – ein Ort, an dem sich die Babyboomer-Generation (60+) sowie auch Familie rundum wohlfühlen können.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 28.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Diese Objektdaten beruhen auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Diese Immobilie wird für den Käufer Provisionsfrei angeboten.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!









RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25  
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





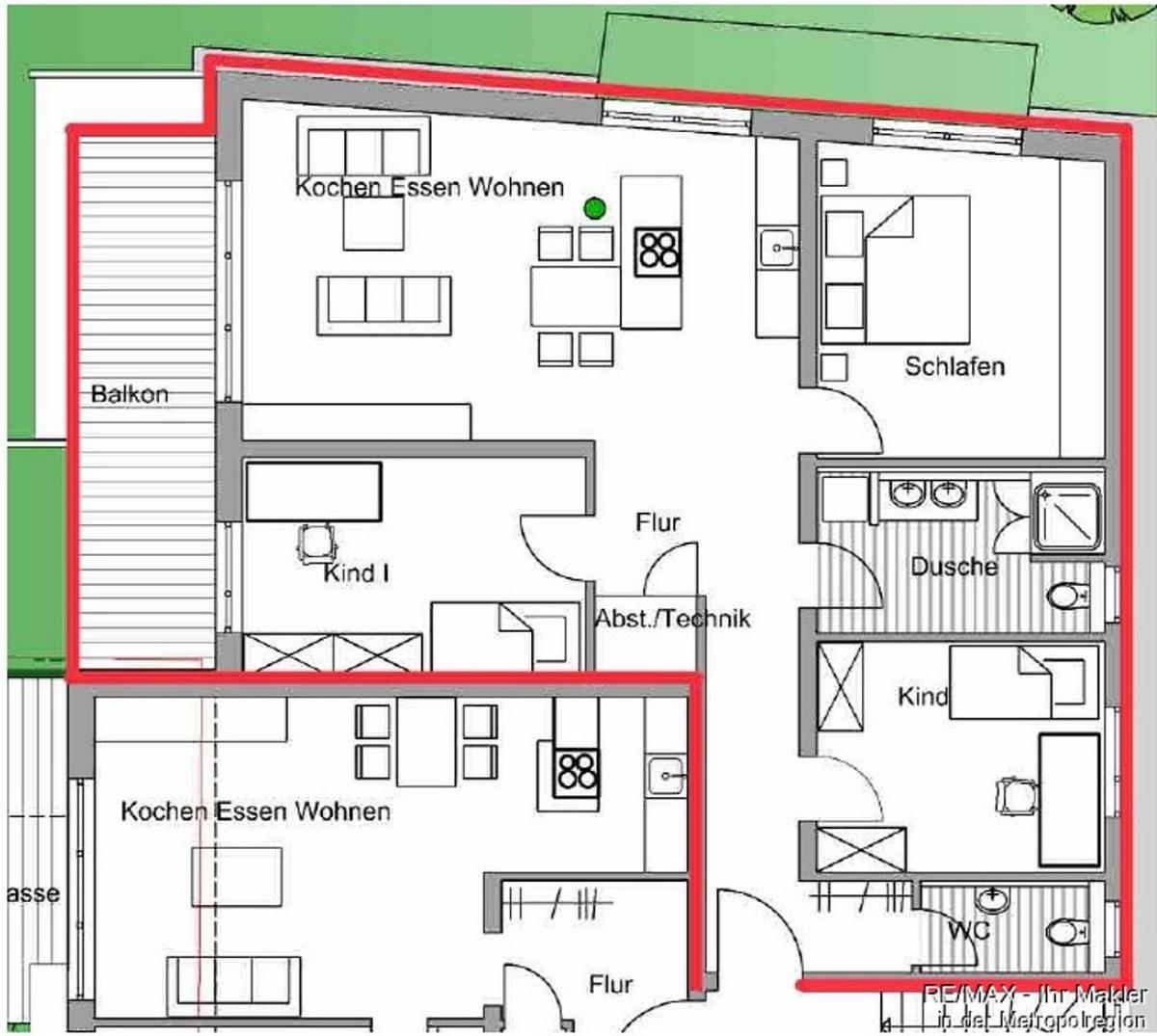








RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





## RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nr. 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat ?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 09122 / 80 93 777**



RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Zöllnertorstr. 2 • 91126 Schwabach  
[www.remax-schwabach.de](http://www.remax-schwabach.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion