



## 90596 Schwanstetten / Leerstetten

### Nette kleine Wohnung mit Terrasse - topp renoviert



**580 €**

Kaltmiete

**47 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



#### Ihr Ansprechpartner

**Margita Schemmel Immobilien**

Margita Schemmel

Tel.: 004991707175

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

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	47 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3,3 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

#### Preise & Kosten

Kaltmiete	580 €
Warmmiete	740 €
Nebenkosten	160 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	160 €
Gesamtbelastung brutto	740 €
Mieteinnahmen ist	6.960 €
Kaution	1.200 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.09.2018
Baujahr (Haus)	1993
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	148.70
Primär-Energieträger	GAS

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.03.2026
--------------	------------

## Zustand

Baujahr	1993
Verkaufstatus	VERKAUFT
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- offene kompl. neue Einbauküche
- Süd-West Terrasse
- relativ großer Keller
- neues Bad mit Dusche und Platz für die Waschmaschine



## Beschreibung

---

Hier finden Sie eine bezaubernde kleine Wohnung mit Terrasse, die bedingt barrierefrei ist.

Sie wurde erst im Januar 2026 renoviert und weist Neubaustandard auf.

## Lage

---

Die Wohnung liegt inmitten eines netten Wohngebietes im OT Leerstetten.

Ein Kindergarten befindet sich in ca. 500 m Entfernung, die Grundschule ist ca. 900 m entfernt.

## Sonstige Angaben

---

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2018.

Endenergieverbrauch beträgt 148.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

- \* 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 von A nach B.
- \* Der öffentliche Nahverkehr bringt Sie zur U-Bahnhaltestelle Frankenstrasse - zur Meistersingerhalle - oder nach Schwabach

















