



91126 Schwabach

Einfamilienhaus im Bungalow-Stil mit Potential



545.000 €

Kaufpreis

100,18 m²

Wohnfläche

850 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100,18 m ²
Grundstücksfläche	850 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	05.12.2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	545.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	29.10.2025
gültig bis	28.10.2035
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	168,30
Primär-Energieträger	Öl



Zustand

Baujahr	1973
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

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

Bauweise

Holzbauweise	✓
--------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Walmdach	✓
----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Fertighaus
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- EFH
- Holzfertigbauweise (Fa. Oswald Lux GmbH - Nordhaus)
- Baujahr: 1973
- ca. 850 m² Grund
- ca. 100,18 m² Wohnfläche (ohne Terrasse)
- 4 Zimmer
- ebenerdiges Wohnen im Bungalow Stil
- Dachgeschoss ausbaufähig
- voll unterkellert
- Keller in Massivbauweise mit Außentreppe
- Ölzentralheizung 2006 mit Kunststofftanks
- Holzisoliertglasfenster (1973)
- renovierungsbedürftiger Gesamtzustand
- Neubebauung nach § 34 BauGB
- Grundstück voll erschlossen
- attraktive und bevorzugte Wohnlage



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973, das ursprünglich als Fertighaus in Holzbauweise errichtet wurde. Das Haus im Bungalowstil bietet auf einer Wohnfläche von ca. 100 m² auf einer Ebene großzügigen Raum für die ganze Familie. Mit einem klar strukturierten und zweckmäßigen Grundriss, der sich über insgesamt 4 Zimmer erstreckt, sowie einem zusätzlichen Tageslichtbad mit Wanne und einem Gäste-WC mit Dusche, eignet sich das Objekt sowohl für den Eigenbedarf als auch als Investitionsmöglichkeit.

Das Grundstück, das das Haus umgibt, umfasst eine großzügige Fläche von 850 m² und bietet neben einem gepflegten Garten auch viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist das zusätzliche Ausbaupotenzial des Daches, welches derzeit als Walmdach ausgeführt ist. Die Möglichkeit, das Dachgeschoss auszubauen und so zusätzliche Wohnfläche zu schaffen, bietet Spielraum für zukünftige Erweiterungen oder Umbauten.

Obwohl das Gebäude derzeit renovierungsbedürftig ist, bietet es aufgrund seiner soliden Bauweise und der Lage im gewachsenen Wohnumfeld viele Chancen. Alternativ könnte das Grundstück auch für einen Abriss und Neubau eines modernen Einfamilienhauses oder einer anderen Bebauung genutzt werden. Dabei greift gemäß §34 des BauGB das Nachbarrecht, da kein gültiger Bebauungsplan vorliegt, und ermöglicht eine orientierte Planung gemäß der Nachbarschaftsbebauung.

Ausstattung und Zustand:

Baujahr: 1973

Bauweise: Fertighaus in Holzbauweise

Wohnfläche: ca. 100 m²

Zimmer: 4 Zimmer

Badezimmer: Tageslichtbad mit Badewanne

Gäste-WC: Mit Dusche

Keller: Massiv gemauerter Keller

Heizung: Zentralheizung aus dem Jahr 2006

Dach: Walmdach, noch ausbaufähig für zusätzliches Wohnpotential

Grundstück: ca. 850 m²

Garten: Zwei Gartenhäuser auf dem Grundstück

Parkmöglichkeiten: Platz für Carport oder Garage

Der allgemeine Zustand des Hauses entspricht dem Baujahr und weist Renovierungsbedarf auf. Die technischen Einrichtungen, wie die Heizung, wurden jedoch bereits teilweise modernisiert (Zentralheizung von 2006), was den zukünftigen Modernisierungsaufwand verringert.

Die 4 Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wobei besonders der großzügige Wohn- und Essbereich sowie das Schlafzimmer hervorzuheben sind. Der offene Grundriss vermittelt eine angenehme Raumaufteilung, sodass der künftige Eigentümer das Objekt nach seinen Vorstellungen und Bedürfnissen anpassen kann. Das Tageslichtbad mit Badewanne sorgt für eine angenehme



Wohlfühlatmosphäre.

Besondere Merkmale:

Erweiterungsmöglichkeiten: Das Walmdach bietet die Möglichkeit, den Dachboden auszubauen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Viel Platz im Garten: Zwei Gartenhäuser bieten Stauraum für Gartengeräte oder als Werkstatt, und das große Grundstück ermöglicht die individuelle Gestaltung des Außenbereichs.

Baupotenzial: Das Grundstück bietet durch die fehlende Bebauungsplanbindung nach §34 BauGB interessante Möglichkeiten für die Umsetzung eines Neubaus oder einer Erweiterung.

Lage: Das Haus befindet sich in einer gewachsenen, ruhigen Wohngegend, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an Infrastrukturangebote wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte bietet.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus bietet sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren großes Potenzial. Ob Sie das Haus nach Ihren Vorstellungen modernisieren, den Dachboden ausbauen oder die Möglichkeit einer Neubebauung in Erwägung ziehen – das Objekt bietet eine Vielzahl an Optionen. Die ruhige Lage, das großzügige Grundstück und das Ausbaupotenzial machen diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit. Wenn Sie Interesse an einem Besichtigungstermin haben oder weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Lage

Das Einfamilienhaus liegt im Schwabacher Ortsteil Limbach, einer ruhigen und vorwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Wohnlage. Das Haus befindet sich in einem schönen, ruhigen Wohngebiet und bietet dadurch ein hohes Maß an Ruhe und Wohnqualität.

Das direkte Umfeld zeichnet sich durch viel Grün und naturnahe Bereiche aus, was zu einer entspannten Wohnumgebung beiträgt. Spazier- und Radwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung und laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten, Schule und Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortsteil selbst bzw. im Schwabacher Stadtgebiet gut erreichbar. Das Stadtzentrum von Schwabach ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Über die B2 sowie die Autobahn A6 bestehen schnelle Verbindungen nach Nürnberg, Ansbach, Roth und die umliegenden Regionen. Busverbindungen und eine S-Bahn-Station ergänzen die Anbindung an die Metropolregion.

Insgesamt bietet das Haus eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit einer attraktiven Kombination aus Naturnähe und guter Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur.















Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

