



91126 Schwabach

Hier will ich wohnen - Schöne 2 Zimmer Wohnung mit zwei Balkonen und TG-Stellplatz in Schwabach



159.500 €

Kaufpreis

53,61 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Klaus Meier

Tel.: 017661949590

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53,61 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	4,7 m²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.08.2025
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1984
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	159.500 €
Hausgeld	255 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.10.2028
Baujahr (Haus)	1984
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	144.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW
Wertklasse	C



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die zentral beheizte Wohnung ist weitgehend dem Baujahr entsprechend ausgestattet. Laminatboden im Wohn- und Schlafzimmer.

Die Küche ist mit einer Küchenzeile ausgestattet, PVC Bodenbelag.

Badezimmer (innenliegend) mit Badewanne, Waschtisch und WC.

Zwei Balkone zum ruhigen, grünen Innenhof.

Personenaufzug vorhanden. Gute Vermietbarkeit.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Weitere gemeinschaftliche Einrichtungen wie Fahrradraum und Wasch-/Trockenraum sind vorhanden.



Beschreibung

Schöne, gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Schwabach, Nähe des Bahnhofs.

Ruhige Lage, alle Wohnräume zum begrünten Innenhof einer 1984 errichteten Wohnanlage.

Über die großzügige Diele betreten Sie das Wohnzimmer, das innenliegende Bad und das Schlafzimmer. Die Küche wird über das Wohnzimmer erreicht. Wohn- und Schlafzimmer verfügen über einen Balkon in den Innenhof.

Aufzug vorhanden.

Lage

Direkt in der Stadt Schwabach, Nähe des Bahnhofs (ca. 3 Gehminuten).

Einkaufsmöglichkeiten (mehrere Discounter, Bäcker, Metzger, Apotheke) gleich gegenüber bzw. wenige Gehminuten entfernt.

Ins Stadtzentrum (Königsplatz) ca. 1 Kilometer.

Die kreisfreie Stadt Schwabach (Goldschlägerstadt) befindet sich ca. 10 km südlich von Nürnberg und hat ca. 41.000 Einwohner.

Die Verkehrsanbindung an die Metropolregion Nürnberg, Fürth, Erlangen ist hervorragend. Mehrere Autobahnanschlüsse (A6) mit Anschluss an A3, A73 und A9 stehen zur Verfügung. Fahrzeit nach Nürnberg-Zentrum ca. 20 Minuten.

S-Bahn Anschluss vorhanden, Fahrzeit nach Nürnberg Hauptbahnhof mit dem Regionalexpress ca. 11 Minuten. Der Bahnhof Schwabach liegt an der Bahnstrecke Nürnberg-Augsburg/Ingolstadt-München.

Sehr gute Infrastruktur mit überregional bedeutendem Einkaufszentrum, schöne Altstadt, vielen Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und einem regen Vereinsleben. Guter Erholungswert durch den nahen Stadtpark mit Freizeitbad. Rothsee und Brombachsee sind in ca. 20 Fahrminuten mit dem Pkw zu erreichen.

Sonstige Angaben

Mit im Angebot befindet sich ein derzeit vermieteter Tiefgaragenstellplatz (Kaltmieteinnahme derzeit Euro 40,00 mtl.) in der angrenzenden Tiefgarage.

Hausmeisterservice vorhanden.

Monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt derzeit Euro 255,00 inkl. Heizung. Davon ca. Euro 23,00 Verwaltungsgebühren, ca. Euro 41,00 Rücklagenzuführung. Auf die Wohnung entfallender Rücklagenstand ca. Euro 3.500,00 (31.12.2023).

Die Wohnung ist aktuell vermietet und ab 1.8.2025 bezugsfrei.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:



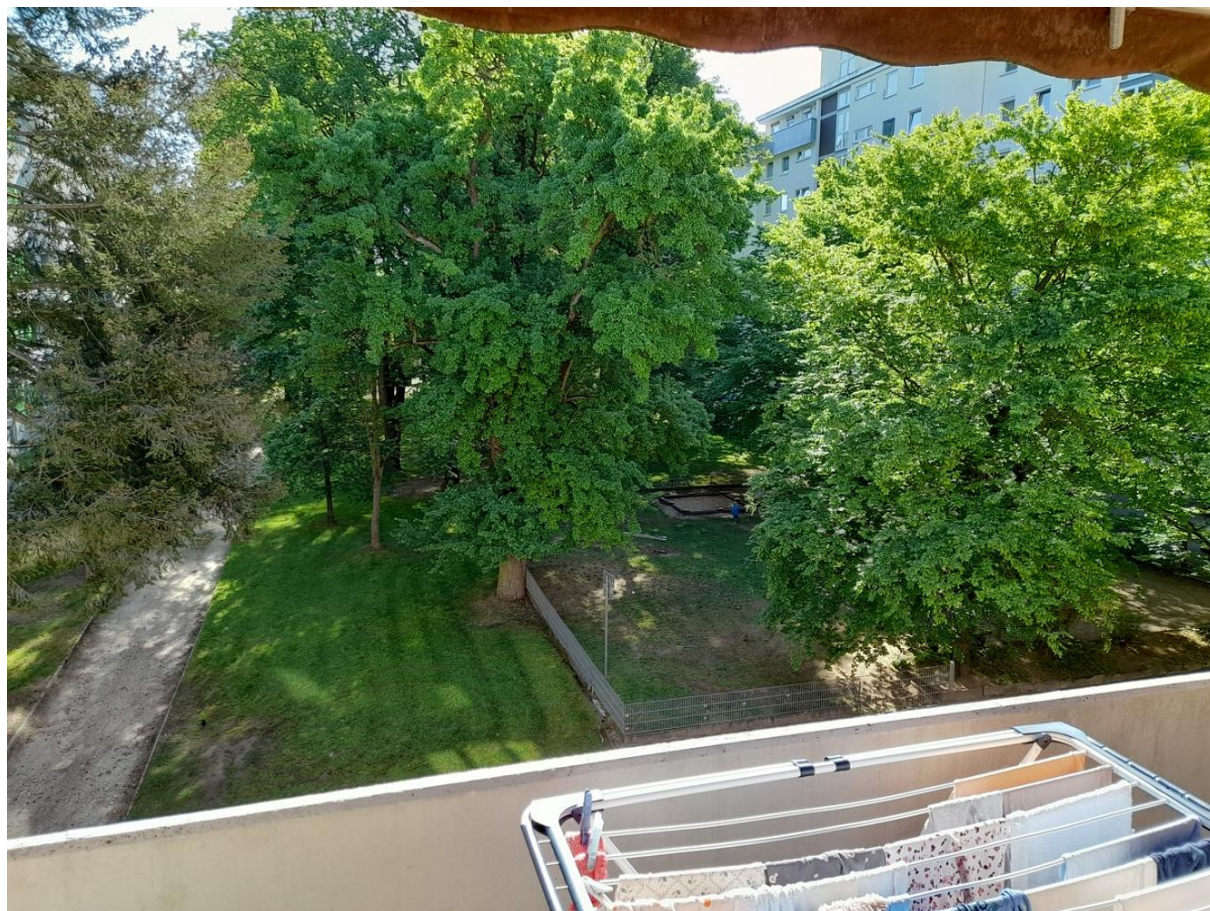
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienexperten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder zuhaus@spardaimmobilienvelt.de



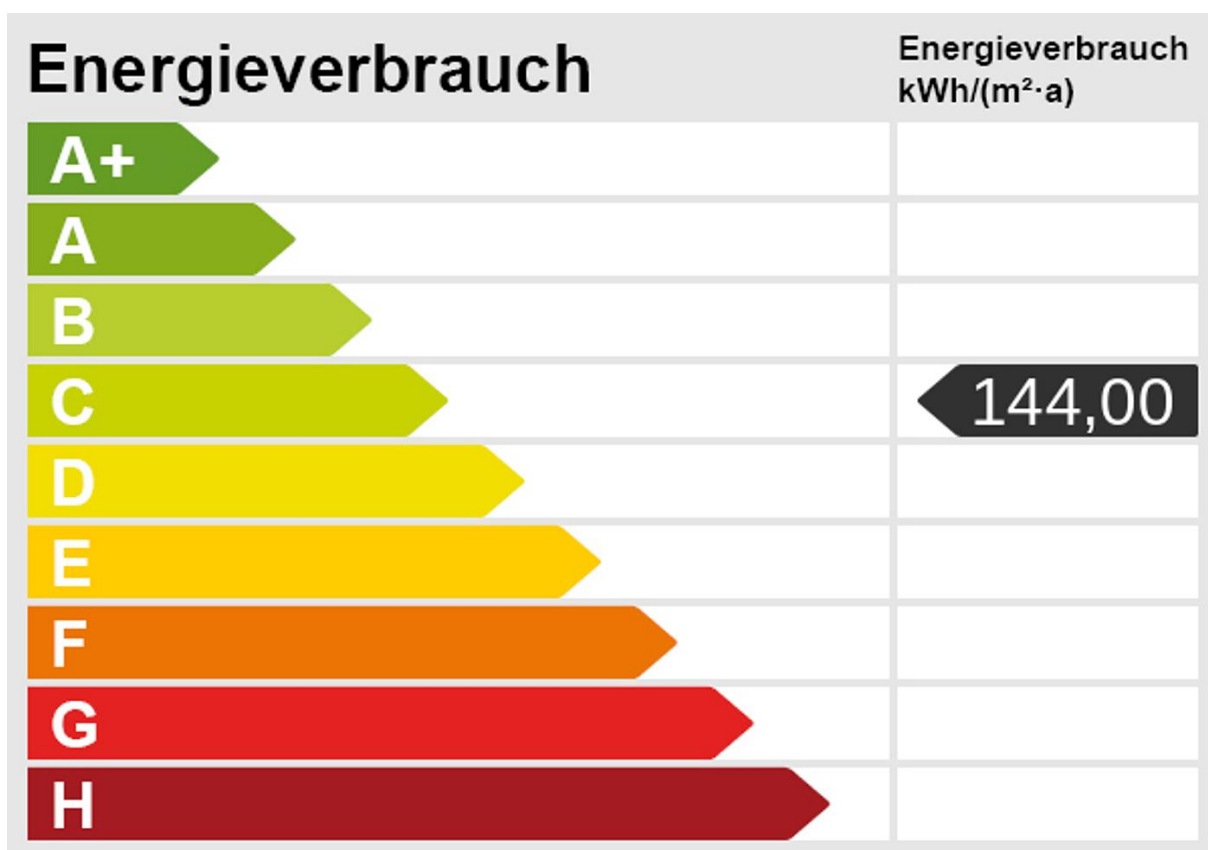


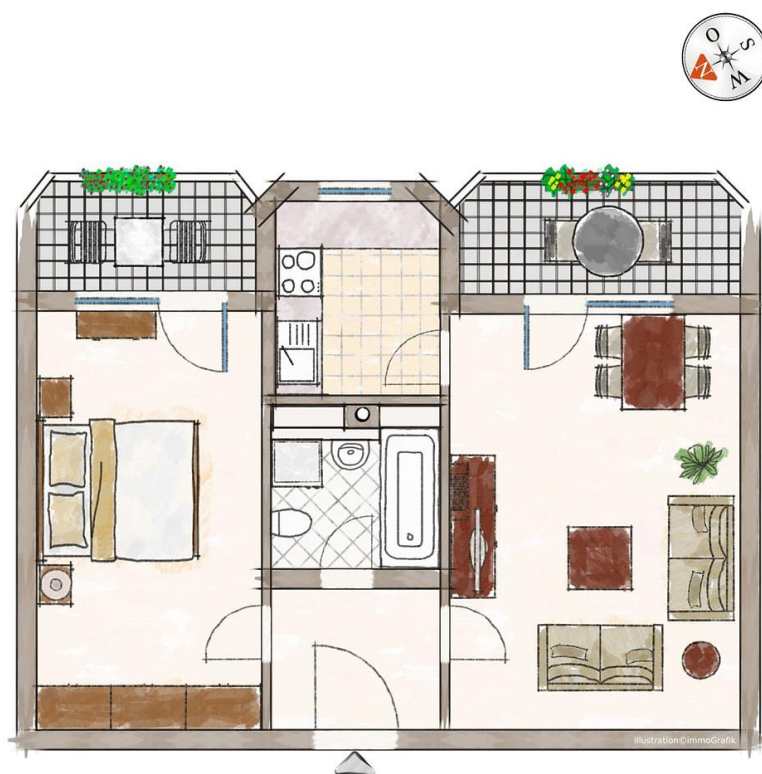












Exposéplan, nicht maßstäblich