91126 Schwabach

Repräsentatives Familienanwesen mit hoher Lebensqualität und vielen Nutzungsmöglichkeiten

845.000 €
Kaufpreis

192 m²
Wohnfläche

6
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Ilona Wolf Immobilien

Tel.: 017620472116
info@ilonawolf-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	192 m²
Zimmer	6
Gartenfläche	703 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	845.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.06.2033
mit Warmwasser	✓
Energieverbrauchkennwert	132,2
Baujahr (Haus)	1955/1987
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Marmor	✓

Befeuerung

Öl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Erdgeschoss:
- Flur
- Gäste-WC mit Dusche
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinder-/Arbeitszimmer
- Küche

Obergeschoss:
- Flur
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- 2-Zimmer-Einliegerwohnung, derzeit vermietet

Kellergeschoss:
- Voll unterkellert

Beschreibung

Dieses großzügige Anwesen liegt in angenehmer Umgebung auf einem sonnigen Grundstück in Süd-/Westausrichtung. Dank der geschützten Lage und des eingewachsenen Gartens ist für ein Höchstmaß an Ungestörtheit gesorgt. Das Domizil besticht durch lichterfüllte Großzügigkeit, ein umfangreiches Raumangebot und eine elegante Ausstattung. Erbaut im Jahr 1955, wurde das Haus 1987 erweitert und aufwändig modernisiert und kernsaniert.

Die Räumlichkeiten verteilen sich über ca. 192 m² und zwei Wohnetagen. Das Erdgeschoss besticht durch den repräsentativen Wohnbereich mit herrlichem Blick in den Garten in Süd-/Westausrichtung mit Kaminofen, wertvollen Marmorböden samt Fußbodenheizung. Ein gemütliches Esszimmer, zwei weitere Schlaf-/Arbeitszimmer, eine funktionale Küche sowie ein Gäste-WC mit Dusche komplettieren diese Etage. Im ersten Obergeschoss befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein luxuriöses Badezimmer.
Ebenso eine separate, derzeit vermietete 2-Zimmer-Einliegerwohnung, die individuell genutzt werden kann. Die ideale Südwest-Ausrichtung sorgt für eine herrlich sonnendurchflutete Atmosphäre. Das großzügige Raumangebot eröffnet viele Optionen, die sich den unterschiedlichsten Lebenssituationen anpassen. Denkbar ist das Anwesen als Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus, ebenso durch den separaten Eingang als Wohn- und Büroeinheit für Heilpraktiker, als Praxisräume oder für das Homeoffice zu nutzen.

Beheizt wird das Anwesen mit einer Ölheizung aus dem Jahr 2015. Die zusätzlichen Räume im Keller erweitern die Nutzfläche dieses Hauses. Eine Doppelgarage rundet dieses attraktive Angebot in äußerst begehrter Lage von Schwabach ab.
Haben wir Sie neugierig gemacht, dann fordern Sie gleich das Exposé an. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Lage

Diese Immobilie befindet sich in absolut begehrter und ruhiger Toplage von Schwabach.

Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte und Bäckereien, befinden sich in unmittelbarer Nähe der Schwabacher Innenstadt und sind somit fußläufig erreichbar. Verschiedene Sportvereine, Schulen, Grün- und Parkanlagen sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine perfekte Infrastruktur schafft eine herausragende Lebens- und Freizeitqualität.

Einige Bushaltestellen in Laufnähe binden das Haus perfekt an den ÖPNV. Mit der Regionalbahn gelangt man in 12 Minuten nach Nürnberg. Über die A6 sind Nürnberg und viele weitere Destinationen schnell zu erreichen. Der Albrecht-Dürer-Flughafen ist ca. 24 km entfernt.

Sonstige Angaben

Erdgeschoss:
- Flur
- Gäste-WC mit Dusche
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinder-/Arbeitszimmer
- Küche

Obergeschoss:
- Flur
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- 2-Zimmer-Einliegerwohnung, derzeit vermietet

Kellergeschoss:
- Voll unterkellert

HAMMER