



91126 Schwabach

Schön geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon und TG in Schwabach-Wolkersdorf



229.000 €

Kaufpreis

73,56 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Martin Scheuerer

Tel.: 015754766682

Martin.scheuerer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73,56 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6,36 m²
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	229.000 €
Nebenkosten	265,57 €
Heizkosten enthalten	✓
Heizkosten	161,15 €
Hausgeld	426 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	13.07.2018
gültig bis	12.07.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1983
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	150,4 kWh
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Zustand

Baujahr	1983
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Tief-Garage ✓

Bad

Wanne ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Befeuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines massiv gebauten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1983 überzeugt mit kompaktem Grundriss, solider Ausstattung und vielseitigem Nutzungspotenzial. Auf rund 73,56 m² Wohnfläche bietet diese Platz für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, die eine wertbeständige Immobilie in Schwabach-Wolkersdorf suchen.

Der große, zentrale Wohn- und Essbereich mit ca. 25 m² eröffnet sich zum rund 6,4 m² großen Balkon mit Westausrichtung, der zusätzliche Lebensqualität im Freien bietet. Zwei weitere Zimmer stehen flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice zur Verfügung. Die Küche ist mit einer älteren Einbauküche ausgestattet und wird durch einen praktischen Abstellraum ergänzt, der wertvollen Stauraum schafft.

Das Badezimmer mit Duschwanne wird durch einen Waschmaschinenanschluss und einem separaten WC ergänzt. Laminat- und Fliesenböden schaffen eine pflegeleichte Basis, die sich individuell an moderne Wohnideen anpassen lässt. Besonderen Mehrwert bietet der großzügige, separat abgeschlossene Kellerraum, der sich auch als Heimwerkstatt nutzen lässt. Zur Wohnung gehören ein attraktiver Außenstellplatz mit Sondernutzungsrecht (Kaufpreis EUR 7.000) sowie ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz (Kaufpreis EUR 17.500) die beide separat zu erwerben sind.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gaszentralheizung, dessen Heizkessel 2021 erneuert wurde. Die gepflegten Holzfenster aus dem Baujahr sind mit Zweifachverglasung ausgestattet.

Die Eigentümergemeinschaft verfügt über einen überdurchschnittlichen Rücklagenanteil, der die laufende Instandhaltung und den Werterhalt des Gebäudes sichert. Das monatliche Hausgeld belief sich im Jahr 2023 noch auf EUR 300,67. Der aktuell ausgewiesene Wert von EUR 426,72 ergibt sich aus dem außergewöhnlich hohen Heizungsverbrauch der vorherigen fünfköpfigen Familie und ist in den Abrechnungen der letzten Jahre eindeutig nachvollziehbar. Bei angemessenem Verbrauch ist von deutlich niedrigeren Nebenkosten auszugehen.

Ein attraktives Zuhause mit großzügigem Balkon, Tiefgaragen- und Außenstellplatz sowie einem großen Kellerraum. Ideal für Eigennutzer, die eine funktionale Wohnung mit Potenzial suchen, ebenso wie für Kapitalanleger, die auf eine wertbeständige Lage setzen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Lage

Diese schöne 3-Zimmer-Wohnung profitiert von einer praktischen Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr. Ein Supermarkt liegt nur etwa 500 Meter entfernt, ein Bäcker ist nach rund 400 Metern erreichbar und die nächste Apotheke befindet sich in etwa 280 Metern Entfernung. Das Zentrum von Schwabach mit vielfältigen Geschäften und Gastronomie ist nur rund 3,9 Kilometer entfernt und in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Für Familien bietet die Umgebung ideale Voraussetzungen, die Zwieseltal-Grundschule ist etwa 1.000 Meter entfernt und in rund 13 Gehminuten erreichbar. Weiterführende Schulen wie das Adam-Kraft-Gymnasium sind ebenfalls bequem erreichbar. Ein Spielplatz liegt in nur 5 Gehminuten Entfernung und bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten direkt vor Ort.

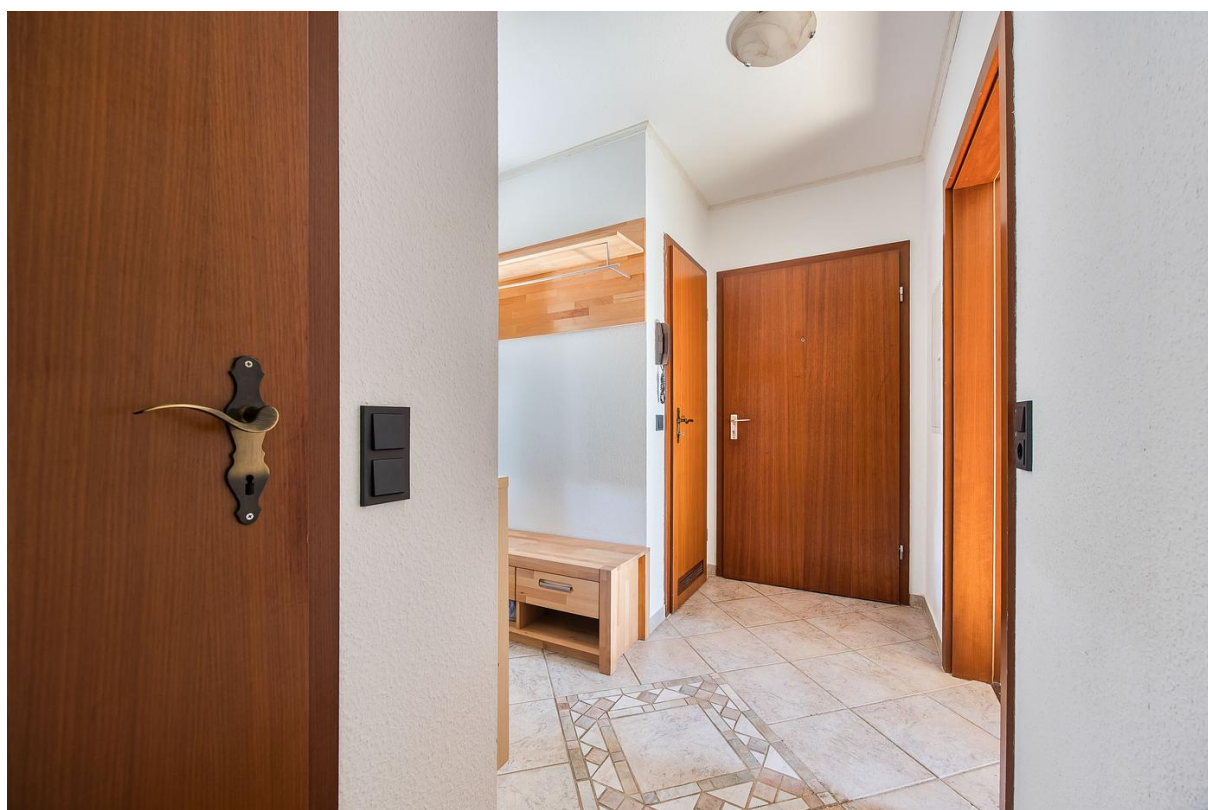
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel und praktisch gelegen. Verschiedene



Buslinien stellen die Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen her, die Linien 61 und 83 binden zudem an die U-Bahn Nürnberg sowie an die S-Bahn in Katzwang an. Der Bahnhof Schwabach ist etwa 4,8 Kilometer entfernt und in rund 10 Fahrminuten erreichbar. Von hier bestehen schnelle Zugverbindungen in die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen.

Auch überregional ist die Anbindung hervorragend. Der internationale Albrecht-Dürer-Flughafen in Nürnberg ist etwa 18 Kilometer entfernt und in rund 35 Fahrminuten erreichbar.

Diese Lage vereint gute Nahversorgung, familienfreundliche Infrastruktur und eine verlässliche Verkehrsanbindung und macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.





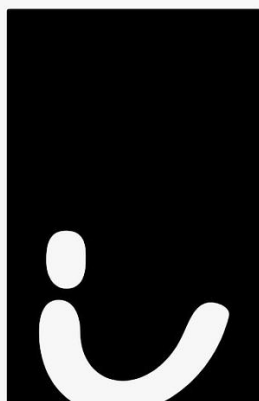








www.immo-smile.de



IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN