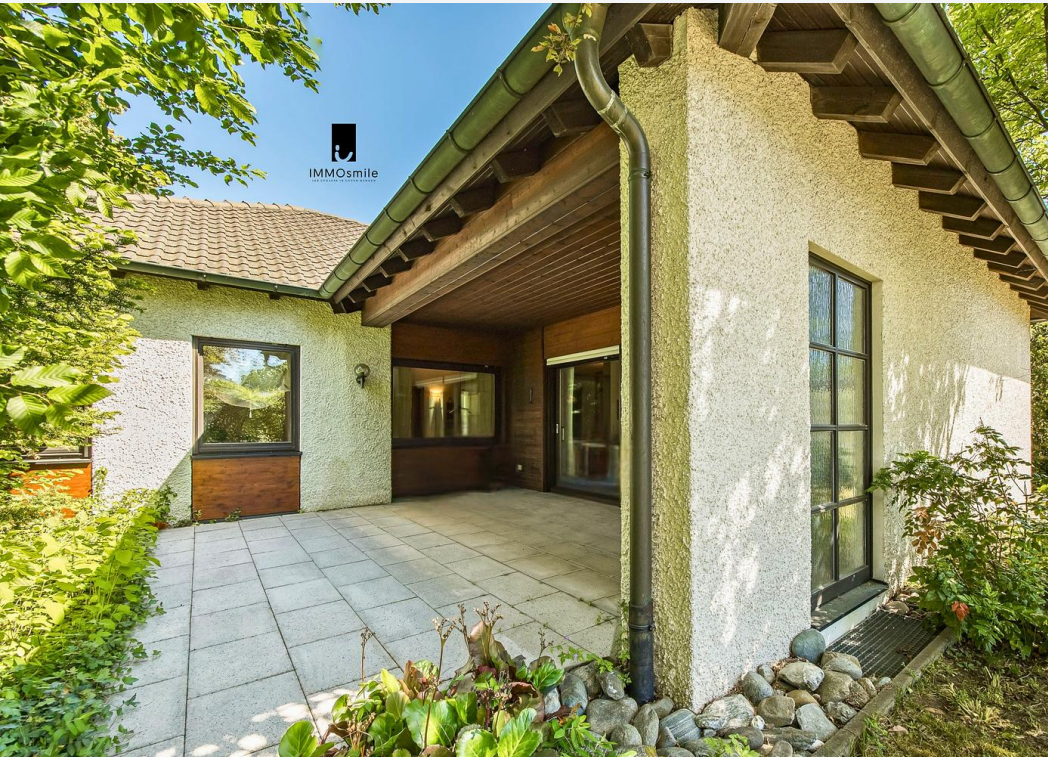




91126 Schwabach

Großzügiger Bungalow mit 5 Zimmern in ruhiger Wohnlage von Schwabach-Limbach



549.000 €

Kaufpreis

153,26 m²

Wohnfläche

829 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Adrian Fischer

Tel.: 0170 1819130

adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	153,26 m ²
Nutzfläche	181,9 m ²
Grundstücksfläche	829 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	28,42 m ²
Stellplätze	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	08.06.2026
gültig bis	08.06.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1981
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	151.8

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr 1981



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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



Beschreibung

Dieser großzügige Bungalow aus dem Jahr 1981 vereint eine solide Massivbauweise mit einer durchdachten, familienfreundlichen Raumstruktur und bietet auf einer Ebene ca. 153,26 m² Wohnfläche. Das rund 829 m² große Grundstück schafft ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld im beliebten Schwabacher Ortsteil Limbach – ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Platz, Privatsphäre und Entwicklungspotenzial legen.

Die gesamte Ausstattung des Hauses – von Küche und Bädern über Oberflächen bis hin zur Heiztechnik – befindet sich überwiegend im Originalzustand des Baujahres. Dies eröffnet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die Immobilie ganz nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten.

Der Eingangsbereich mit großzügigem Windfang und separatem Gäste-WC mit Fenster führt in die zentrale Diele, die alle Räume des Erdgeschosses harmonisch miteinander verbindet. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses: Große Fensterflächen sowie eine breite Schiebetür zur Terrasse sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für großzügige Sitzlandschaften, während der angrenzende Essbereich durch seine Weitläufigkeit und den Blick ins Grüne überzeugt. Die offene Verbindung schafft ein luftiges Raumgefühl – bei Bedarf kann der Essbereich auch wieder separiert werden.

Im vorderen Bereich des Hauses befindet sich ein zusätzliches Zimmer, das mit eigener Dusche und Waschbecken besonderen Komfort bietet – ideal für ältere Kinder, Gäste oder als separater Arbeitsbereich mit eigenem Sanitäranschluss. Diese Raumlösung schafft Flexibilität und passt sich unterschiedlichsten Lebenssituationen hervorragend an.

Die separate Küche mit angrenzender Speisekammer bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Sie befindet sich im ursprünglichen Zustand des Baujahres und bildet eine solide Grundlage für eine moderne Neugestaltung.

Vom Wohn- und Essbereich aus gelangt man in den hinteren, ruhigeren Teil des Hauses. Hier befinden sich das Hauptschlafzimmer, ein weiteres Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne.

Über die Innentreppe erreicht man das vollständig unterkellerte Geschoss, das ein beeindruckendes Raumangebot bietet. Die teils tagesbelichteten Räume eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Hobby- und Fitnessbereichen über Werkstatt bis hin zu zusätzlichem Stauraum. Der Keller befindet sich insgesamt in einem altersbedingten, dem Baujahr entsprechenden Zustand, was in einzelnen Bereichen auch sichtbar ist. Ein separater Waschkraum, ein Geräteraum sowie weitere Lagerflächen erleichtern die Organisation des Haushalts. Ein weiterer Raum eignet sich aufgrund seiner Größe und Belichtung hervorragend als Büro oder Hobbyzimmer.

Der Heizraum beherbergt die Öl-Zentralheizung sowie den 7.900-Liter-Öltank aus den Jahren 1981/82. Die Heizungsanlage entspricht ebenfalls dem Baujahr und ist erneuerungsbedürftig, wodurch sich die Möglichkeit bietet, auf eine moderne und energieeffiziente Lösung umzusteigen. Die massive Bauweise sowie die Betondecke machen das Untergeschoss zu einem funktionalen und vielseitig nutzbaren Bestandteil des Hauses.

Der Rohdachboden eröffnet ein besonders attraktives Potenzial und bietet ideale Voraussetzungen für eine zukünftige Nutzung oder einen individuellen Ausbau. Die Geschosdecke zum Dach ist in massiver Betonausführung gefertigt, was eine solide bauliche Basis schafft. Auch die Zwischensparren präsentieren sich in einem sehr guten Zustand. Die Geschosdecke ist derzeit nicht gedämmt. Die Fläche selbst zeigt sich sauber, gut zugänglich und wird durch ein Dachflächenfenster angenehm natürlich belichtet – eine hervorragende Ausgangssituation für die Realisierung zusätzlicher Wohn- oder Nutzflächen ganz nach den eigenen Vorstellungen.



Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dieser besonderen Immobilie überzeugen. Für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Lage

Der Bungalow befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage im Schwabacher Ortsteil Limbach – einem Umfeld, das für seine entspannte Atmosphäre, viel Grün und ein gepflegtes nachbarschaftliches Miteinander steht. Die Lage bietet jene Mischung aus Naturverbundenheit und guter Erreichbarkeit, die Limbach seit Jahren zu einem besonders beliebten Wohnstandort macht.

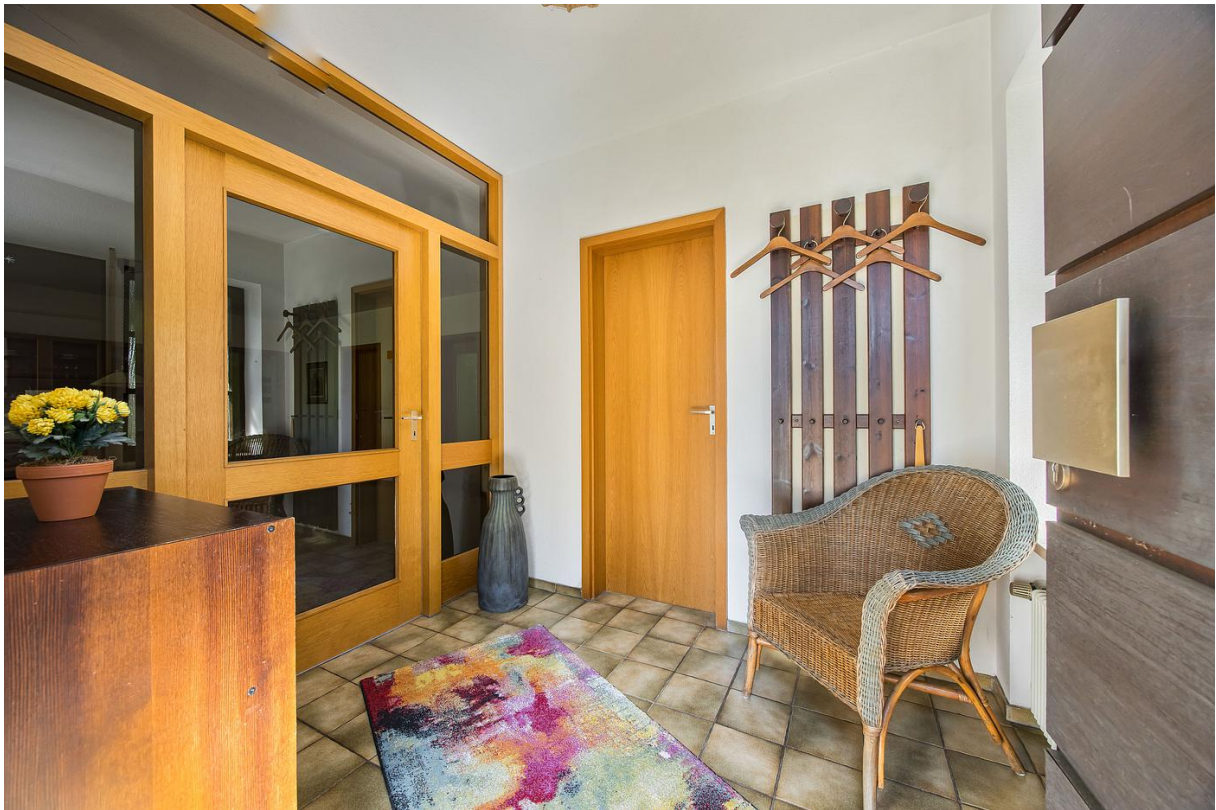
Die Versorgung im Alltag ist komfortabel gesichert. Supermärkte, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Schwabacher Stadtgebiet und sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Schwabacher Innenstadt mit ihren Cafés, Restaurants und individuellen Läden ist ebenfalls schnell erreicht und erweitert das Angebot um eine lebendige, städtische Komponente.

Für Familien bietet Limbach ein angenehmes und verlässliches Umfeld. Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen in Schwabach sind gut angebunden und sorgen für kurze Wege im Alltag. Die umliegenden Felder, Spazierwege und Grünflächen laden zu entspannten Auszeiten, sportlichen Aktivitäten und Naturerlebnissen direkt vor der Haustür ein. Spielplätze und Freizeitangebote in den angrenzenden Ortsteilen ergänzen das familienfreundliche Gesamtbild.

Die Verkehrsanbindung ist ausgesprochen komfortabel. Der Bahnhof Schwabach-Limbach liegt nur ca. 4 Gehminuten entfernt und bietet Regionalbahn-Verbindungen sowie Busanschlüsse in Richtung Schwabach, Rednitzhembach und die umliegenden Ortsteile. Für weiterführende Verbindungen steht der Bahnhof Schwabach in wenigen Fahrminuten zur Verfügung, der neben Regionalzügen auch die S-Bahn-Linie S2 nach Nürnberg und Roth anbietet. Über die B2 und die Autobahn A6 sind Nürnberg, Roth und die umliegenden Gemeinden ebenfalls sehr gut erreichbar. Der Nürnberger Hauptbahnhof liegt etwa 25–30 Minuten entfernt, der Flughafen Nürnberg rund 45 Minuten.

Die Lage steht für Ruhe, Alltagstauglichkeit und ein sehr angenehmes Wohnumfeld. Ein idealer Ort für Menschen, die naturnah wohnen möchten und gleichzeitig kurze Wege zu Infrastruktur, Freizeit und Mobilität schätzen – perfekt für Familien und Eigennutzer, die Wert auf Lebensqualität legen.







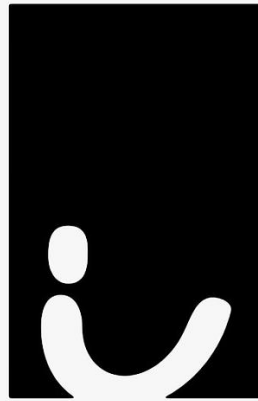








www.immo-smile.de



IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN