



## 91126 Schwabach

# Wohntraum für Individualisten



**749.000 €**

Kaufpreis

**228,52 m<sup>2</sup>** **878 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**4,5**

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	228,52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	233,7 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	878 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	20,26 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	749.000 €
Hausgeld	1.500 €
Kaufpreis / qm	3.277,61 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	07.01.2019
gültig bis	06.01.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1970
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	165,00

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	31.12.2023
Ab-Datum	31.12.2023

## Zustand

Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
  
- Originalbaujahr ca. 1970
- "Haus im Haus" - Stadthaus
- Wohnen über drei Etagen
- Teileigentum in einem 3FH
- ca. 229 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 233 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ölzentralheizung
- Wintergarten
- Terrasse
- eigener Garten
- 3 Bäder
- offene Wohngestaltung
- offener Kamin
- helle Räume
- Alarmanlage
- separater Hauseingang mit eigenem Treppenhaus
- Alleinnutzung der Doppelgarage
- E-Ladestation



- monatliches Hausgeld inkl. Heizung und Rücklage: 850,- EUR



## Beschreibung

Die angebotene Immobilie besticht durch Ihre Individualität. Laut der amtlichen Unterlagen handelt es sich um eine großzügige Wohneinheit über drei Etagen in einem Dreifamilienhaus. Vor Ort betrachtet kann man es aufgrund der baulichen Gegebenheiten auch als "Haus im Haus" bezeichnen. Über einen eigenen Eingang gelangt man in das helle und freundliche Treppenhaus. Die Wohnetage ist großzügig und offen gestaltet und entspricht den Vorstellungen eines modernen und zeitgemäßen Wohnkomforts. Die wertige Einbauküche ist im Kaufpreis bereits enthalten. Der offene Wohn-/Essbereich, der Wintergarten sowie das separate Kinder- und das Elternbad sind nur einige Beispiele für die individuelle Raumaufteilung. Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Elternschlafzimmer.

Ein weiteres Highlight stellt das Untergeschoss dar. Hier wurden einige bauliche Veränderungen vorgenommen, sodass die Aufteilung überwiegend nicht an einen typischen Keller erinnert, was sicherlich auch der Hanglage vor Ort geschuldet ist. Neben einem großen Hobbyraum (ehemals Schwimmhalle), der aktuell als Fitnessraum genutzt wird gibt es weitere Räumlichkeiten, die eine gute Verwertbarkeit aufzeigen. Hier können Sie bequem Arbeiten und Wohnen zusammenbringen. Von diesem Geschoss gelangen Sie auch in den separat zugeteilten Garten, der ausschließlich von dieser Einheit genutzt werden kann.

Zusätzlich gibt es vom Haus einen Direktzugang in die angrenzende Doppelgarage, die ebenso zur Alleinnutzung zugeordnet ist.

Überzeugen Sie sich selbst von der Großzügigkeit dieser Wohneinheit und vereinbaren Sie gleich Ihren individuellen Besichtigungstermin!

## Lage

Angrenzend an den Süden von Nürnberg liegt der Schwabacher Ortsteil Wolkersdorf. Hier finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel. Sie gelangen in kurzen Wegen in den Schwabacher Ortskern sowie bequem mit Bus und Bahn in die Nürnberger Innenstadt.













