



91126 Schwabach

1.200 m² Grund! Platz für Ideen, Raum für Familie – Einfamilienhaus mit Scheune in Schwabach!



166,83 m²

Wohnfläche

1200 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Pekona Immobilien
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: +49 9122 88706-24

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	166,83 m ²
Nutzfläche	111,37 m ²
Grundstücksfläche	1.200 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	2,38 % inkl.
-----------------	--------------

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.06.2034
Baujahr (Haus)	1934
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	88.60

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------



Zustand

Baujahr	1934
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓

unterkellert

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- + Grundstücksgröße gesamt ca. 1.200 m² (2 Flurnummern à ca. 600 m²), Mischgebiet
- + Haus: Baujahr ca. 1934, Aufstockung / Umbau ca. 1967, Anbau 2001
- + Garagen aus ca. 1983 und 1989
- + Nebengebäude: ehem. Waschhaus und Traktorgarage
- + Freisitz / Terrasse errichtet ca. 2020
- + Tageslichtbad mit großer Dusche, Rainshower-Brause, Waschtisch und WC im 1.OG
- + Gäste-WC im EG (Anschlüsse für Erweiterung zum Badezimmer vorhanden)
- + Einbauküche inkl. Elektrogeräte aus ca. 2020 im Kaufpreis enthalten
- + Ölzentralheizung aus 2001, Tank ca. 5.000 Liter, Öltankreinigung 2020
- + Gasanschluss in der Straße vorhanden
- + Glasfaseranschluss im Haus
- + Kanalprüfung 2023
- + Lagerfläche im Dachgeschoss
- + Scheune (ursp. BJ unbekannt, Erweiterung ca. 1960)

Modernisierungen Haus:

- + teilweise Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung im Bereich des Anbaus aus 2001 (überwiegend noch alte Fenster mit 1-Scheibenverglasung)
- + Badezimmer im 1. OG 2020
- + Gäste-WC EG 2020
- + Leitungen (Wasser, Heizung, Strom) 2001 und 2020
- + Heizung 2001, Heizkörper 2001 und 2020
- + Decken, Fußböden 2001 und 2020



Beschreibung

Dieses charmante Bauernhaus wurde ca. 1934 errichtet und hat im Laufe der Jahre mehrere Renovierungen und Umbauten erfahren. Es wurde 1967 aufgestockt und im Jahr 2001 mit einem Anbau erweitert, sodass das Haus nun eine gesamte Wohnfläche von ca. 167 m² und 8 Zimmern, verteilt auf 2 Etagen, bietet. Das Haus befindet sich in einem teilmodernisierten Zustand und wurde insbesondere im Jahr 2001 durch den Anbau und die Renovierung im Jahr 2020 in einen zeitgemäßen Zustand versetzt. Darunter die Erneuerung von Leitungen (Wasser, Heizung, Strom), Heizkörpern, sowie Badezimmer und Gäste-WC. Auch Decken und Fußböden wurden renoviert, was dem Haus einen zeitgemäßen und modernen Charakter verleiht.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit angrenzenden Arbeits- oder Esszimmer. Die Küche ist separat. Die hierin enthaltene Einbauküche mit Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten. Weiterhin befinden sich auf dieser Etage zwei Schlafräume und das Gäste-WC. Im 1.OG stehen Ihnen 5 (Schlaf-)Räume zur Verfügung, wovon eines derzeit als Hauswirtschaftsraum mit WM-Anschluss genutzt wird. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer großen Dusche mit Rainshower-Brause, Waschtisch und WC ausgestattet.

Im Dachboden steht Ihnen viel Staufläche zur Verfügung.

Das Haus ist vollunterkellert. Die Ölheizung stammt aus 2001, ein Gasanschluss ist in der Straße vorhanden. Der Kaminofen darf derzeit nicht weiter betrieben werden. Ein Glasfaseranschluss ermöglicht schnelles Internet.

Zusätzlich gibt es zwei Garagen sowie Nebengebäude wie ein ehemaliges Waschhaus, eine Traktorgarage und die Scheune, welche sich auf einer separaten Flurnummer befindet. Beide Grundstücke haben jeweils eine Größe von ca. 600 m² (in Summe ca. 1.200 m²!)

Lage

Schwabach zählt zu einer der beliebtesten Wohngegenden in der Metropolregion Nürnberg. Eine wachsende Stadt mit dennoch viel Grünflächen, bietet die ideale Mischung für einen perfekten Wohnort. Das Haus befindet sich in ruhiger Lage in einem Wohngebiet westlich der Schwabacher Altstadt.

Restaurants, Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Anbindungen:

- + Buslinien 663, 673 - an der Rodelbahn - ca. 200 m
- + Buslinie 663 - Wildbirnenweg - ca. 400 m
- + Schwabacher Bahnhof - ca. 2,2 km

Versorgung:

- + Supermarkt EDEKA ca. 1,0 km
- + Bäckerei ca. 650 m

Entfernungen:

- + Schwabacher Innenstadt - ca. 1,4 km
- + Autobahn A 6 - ca. 6 Min.
- + Bundesstraße B 466 - ca. 5 Min.
- + Bundesstraße B 2 - ca. 3 Min.

Sonstige Angaben

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für



die vorliegenden Angaben. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.























