



## 91126 Schwabach

# Etwas Besonderes im Herzen von Schwabach



**569.000 €**

Kaufpreis

**139,66 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**375 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fio](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fio)

[port.de](http://port.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	139,66 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	375 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Einliegerwohnung	✓

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	16.05.2024

### Preise & Kosten

Kaufpreis	569.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	11.04.2024
gültig bis	10.04.2034
Baujahr (Haus)	1982
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	106,80
Primär-Energieträger	Gas



## Zustand

Baujahr	1982
letzte Modernisierung	2020
Verkaufstatus	offen
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- citynahe Lage
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
  
- Doppelhaushälfte
- Baujahr 1982
- Massivbauweise
- 5 Zimmer
- . ausgebaut DG mit Einliegerwohnung
- Keller
- ca. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 375 m<sup>2</sup> Grund
- Gaszentralheizung 2021
- zentrale Warmwasserversorgung
- überall Fußbodenheizung
- Kunststoffisoliertglasfenster im OG 2020
- Balkonsanierung 2013
- Dach erneuert 2013
- erforderliche Kanaluntersuchung 2020
- Außenkamin auf der Terrasse
- separates Büro im Keller



- Garage mit Strom, Licht und elektrischem Garagentor



## Beschreibung

Die angebotene Doppelhaushälfte wurde 1982 in Massivbauweise errichtet und seither von den Eigentümern selbst genutzt. Bereits der Garten im Eingangsbereich stellt ein besonderes Highlight dar. Die individuelle Gestaltung erinnert an eine Parkanlage mit gemütlichen Sitzplätzen zum Entspannen und Erholen.

Im Erdgeschoss stellt der großzügige 35 m<sup>2</sup> Wohn-Essbereich den Wohnmittelpunkt dar. Von hier aus gelangt man auf die teilweise überdachte Terrasse mit ihrem eigenen offenen Kamin. Hier können Sie dem Knistern des Feuers lauschen während Sie den Blick in Ihren eigenen Park genießen.

Wer das großzügige und offene Wohnen bevorzugt kommt ebenso auf seine Kosten. Mit ein paar kleinen Umbauten kann die Küche problemlos in den restlichen Wohnbereich integriert werden. Hier sind Ihren eigenen Wohnvorstellungen keine Grenzen gesetzt.

Der Balkon im Obergeschoss erstreckt sich über die komplette Hausbreite und ist über das Schlafzimmer zu betreten. Abgerundet wird diese Etage mit den beiden Kinderzimmern und dem Tageslichtbad.

Im Dachgeschoss wurde eine Einliegerwohnung mit eigener Küche geschaffen. Der Schlaf- und Wohnbereich wurde bis zur Spitze hin geöffnet und verwandelt den Raum mit dem verglasten Giebel in eine kleine Wohlfühloase.

Das Raumkonzept des Hauses ist gut durchdacht und eignet sich sowohl für die Familie als auch für ein Paar mit individuellen Wohnwünschen.

Die Doppelhaushälfte ist komplett unterkellert und bietet somit jede Menge zusätzlichen Stauraum. Ein eigens geschaffener Büroraum ist von außen zugänglich und erlaubt ein ungestörtes Arbeiten von zu Hause aus.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch die dazugehörige Einzelgarage mit Strom und Licht.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!

## Lage

Schwabach liegt etwa 16 Kilometer südwestlich von Nürnberg und gehört zur Metropolregion Nürnberg. Die Stadt hat eine lange Geschichte und war einst ein Aushängeschild für ihre florierende Goldschmiedeindustrie. Heute ist Schwabach für seine historische Altstadt, seine Fachwerkhäuser, seine Museen und seine Kulturveranstaltungen bekannt.

Die Altstadt von Schwabach ist besonders charmant und lädt zum Bummeln und Entdecken ein. Die mittelalterliche Architektur, gepflasterte Straßen und malerischen Plätze verleihen der Stadt eine einladende Atmosphäre. Zu den Sehenswürdigkeiten zählen unter anderem das Markgrafenschloss, das Schwabacher Rathaus, die Stadtkirche St. Johannes und der Ludwigsbrunnen.

Schwabach bietet auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, in denen man die lokale Küche genießen kann. Die Stadt ist außerdem ein beliebtes Ziel für Kunst- und Kulturliebhaber, da sie regelmäßig Veranstaltungen wie Konzerte, Theateraufführungen und Ausstellungen bietet.

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage in der Eichwasenstraße. Die Innenstadt ist fußläufig zu erreichen und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergarten und Ärzte sind im näheren Umkreis:

- Marktplatz/Altstadt ca. 550 m
- Grundschule ca. 200 m
- Gymnasium ca. 950 m
- Krankenhaus ca. 600 m
- nächster Supermarkt ca. 450 m

Überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Wohnlage!























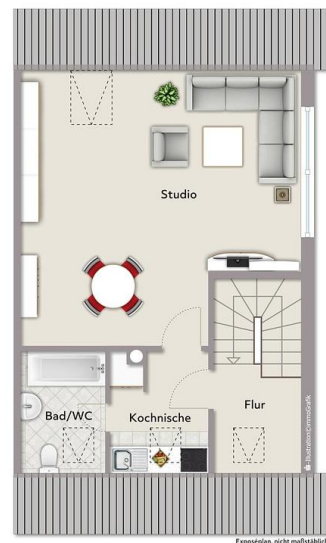
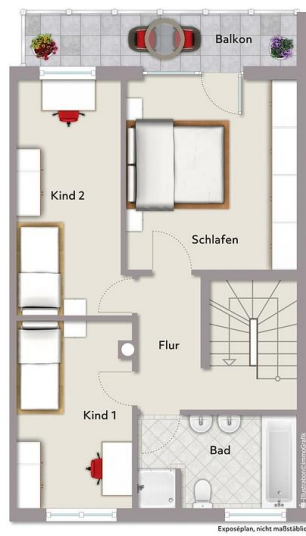


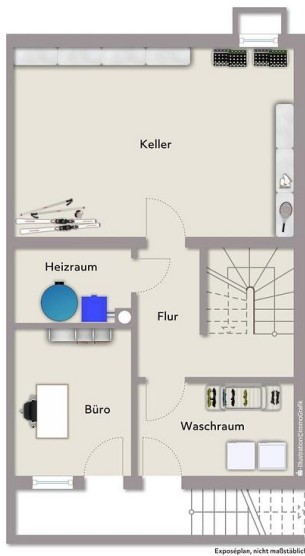












Exposéplan, nicht maßstäblich

# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

