Schwabach

Großzügig, hell, vielseitig – 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 121?m² in Schwabacher Bestlage

CODE DU BIEN: 25431007

PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25431007
Surface habitable	ca. 121 m²
Etage	2
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1918

Prix d'achat	325.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Aménagement	WC invités

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	09.01.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	266.62 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1918

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

La propriété

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

La propriété

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

La propriété

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

La propriété

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

La propriété

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

La propriété

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

La propriété

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

La propriété

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

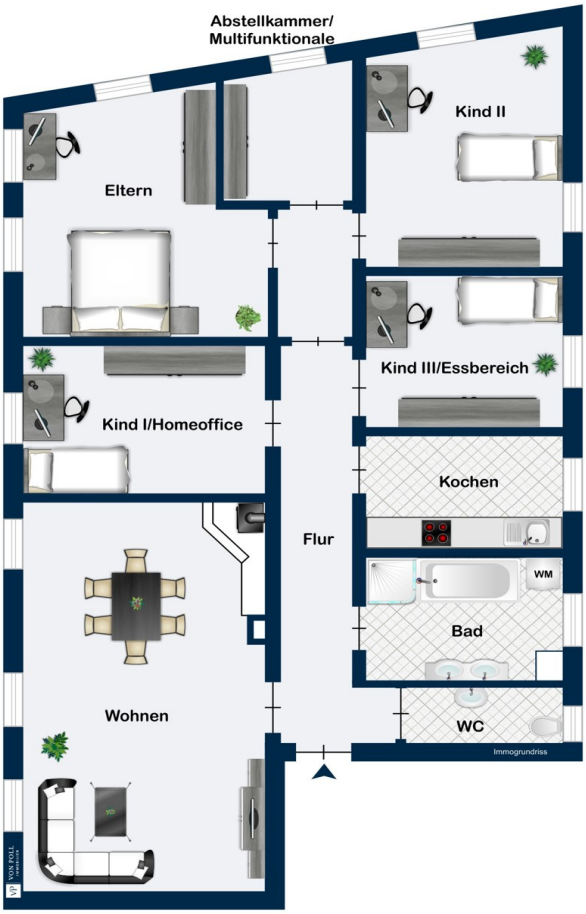
La propriété

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

La propriété

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

Une première impression

Altbau von 1918 mit viel Potenzial für Ihr Zuhause oder Ihre Kapitalanlage

Diese besondere Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses von 1918 verbindet großzügiges Wohnen mit dem Charme vergangener Zeiten – und bietet zugleich das Potenzial für ein modernes, ganz persönliches Zuhause.

Auf rund 121 m² Wohnfläche stehen Ihnen fünf vollwertige Zimmer zur Verfügung: Ein großzügiges Wohnzimmer, das mit seiner Helligkeit und Offenheit zum zentralen Lebensmittelpunkt wird – ein Raum für entspannte Stunden, gemeinsame Essen, Gespräche und Lieblingsrituale. Das angrenzende Esszimmer und drei weitere Räume lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer gestalten – so, wie es zum eigenen Leben passt.

Ein kleiner, abgeschlossener Raum mit Fenster ergänzt die Wohnung sinnvoll – sei es als Ankleide, Hauswirtschaftsraum oder einfach als guter Platz für Ordnung und Struktur im Alltag.

Die separate Küche bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen, das Tageslichtbad mit Badewanne und das separate WC sorgen für Komfort im Alltag. Alle Räume sind vom zentralen Flur aus begehbar – der Grundriss ist funktional und zugleich voller Möglichkeiten.

Die Wohnung wurde zuletzt 2015 teilweise modernisiert (z.?B. Fenster und Bodenbeläge). Die Ausstattung ist einfach – eine wunderbare Gelegenheit, eigene Vorstellungen umzusetzen und dieser Wohnung einen ganz neuen Ausdruck zu geben.

Ob als neues Zuhause für die Familie, als Rückzugsort für Kreative oder als durchdachte Kapitalanlage: Diese Wohnung bietet Raum, Struktur und Atmosphäre – und wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden.

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

Détails des commodités

Ausstattung:
- 2. OG 5-Zimmer-Wohnung
- ca. 121 m² Wohnfläche
- Laminat, Fliesen
- 3-fach verglaste Fenster -4 TG12 + 4IP1.1 = Wieder 12 mm Abstand + 4 mm beschichtetes Glas.

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

Tout sur l'emplacement

In der charmanten Goldschlägerstadt Schwabach präsentiert sich diese Wohnung als ein Ort mit besonderem Lebensgefühl. Die Mikrolage überzeugt durch die unmittelbare Nähe zum grünen Stadtpark, der in nur einer Gehminute erreichbar ist – perfekt für morgendliche Spaziergänge, Zeit mit der Familie oder eine Auszeit im Alltag.

Die historische Innenstadt mit ihren gemütlichen Gassen, liebevoll erhaltenen Fassaden und kleinen Boutiquen ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Hier lassen sich kulturelle Entdeckungen und entspannte Stunden in Cafés, Restaurants und auf dem Marktplatz mühelos in den Alltag integrieren.

Neben dem städtischen Flair bietet Schwabach auch eine hervorragende Nahversorgung: Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Ärzte, Friseure sowie kleine Dienstleister befinden sich in der direkten Umgebung der Wohnung und machen das Leben komfortabel und alltagsnah.

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur auch im Bereich Bildung und Betreuung. Mehrere Kindergärten sowie verschiedene Schulformen – darunter Grundschulen, Realschulen und ein Gymnasium – befinden sich im näheren Umfeld und sind fußläufig erreichbar. Damit ist der tägliche Weg für Kinder und Jugendliche ebenso unkompliziert wie alltagstauglich. Diese Nähe macht die Wohnlage besonders attraktiv für Familien, die Wert auf kurze Wege und eine gute Bildungsanbindung legen.

Die Freizeitgestaltung kommt ebenfalls nicht zu kurz: Ein modernes Kino, Fitnessstudios und regelmäßige Veranstaltungen in der Umgebung sorgen für Abwechslung. Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten – mit dem Brombachsee und dem Rotsee in kurzer Autoentfernung eröffnen sich weitere Möglichkeiten für Erholung, Sport und Wochenendausflüge ins Grüne.

Verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend angebunden: Die Autobahn A6 und die Bundesstraße B2 sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Wer lieber auf öffentliche Verkehrsmittel setzt, profitiert von der S-Bahn-Verbindung Richtung Nürnberg (Linie S2) – der Schwabacher Bahnhof ist schnell erreichbar, und der Hauptbahnhof Nürnberg liegt nur ca. 28 Minuten entfernt.

Diese Lage verbindet urbane Lebensqualität mit Ruhe, Natur und hervorragender Infrastruktur – perfekt für alle, die stadtnah wohnen, aber auf Erholung und

Lebensqualität nicht verzichten möchten.

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.1.2030.
Endenergiebedarf beträgt 266.62 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1918.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25431007 - 91126 Schwabach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com