

# Tolle Gelegenheit – Erdgeschoss-Whg. mit separatem Gartenanteil direkt am Vogelschutzpark in SC

91126 Schwabach, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: V230909



Wohnfläche ca.: **50 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **158.000 EUR**





## Tolle Gelegenheit – Erdgeschoss-Whg. mit separatem Gartenanteil direkt am Vogelschutzpark in SC

Objekt ID	V230909
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	91126 Schwabach
Etage	EG
Wohnfläche ca.	50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	8 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1960
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Carport	12.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Carport, Dachboden, Einbauküche, Fahrradraum, Fliesenboden, Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Keller, Laminatboden, Massivbauweise, Satteldach, Tageslichtbad, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.





Kaufpreis

158.000 EUR

---





## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im Hochparterre in einem 4-Familienhaus, welches im Jahr 1960 in Massivbauweise errichtet wurde.

Sie hat eine Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> und teilt wie folgt auf: Flur, Tageslichtbad mit Wanne, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit offener Küche.

Ein besonderes Highlight bei diesem Objekt ist der im südlichen Teil des Grundstücks befindliche große Garten, wobei jeder Wohnung im Haus ein Teil der Gartenfläche zur alleinigen Sondernutzung zugeteilt wird und bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein Dachbodenabteil.

Weiterhin befinden sich im Keller: Fahrradraum, Waschmaschinenraum, Trockenraum, Hausmeisterkeller.

Folgende Renovierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

ca. 1990 Dacherneuerung inkl. Dachrinnen und Kamine; ca. 1998 Kunststoffisoliertglasfenster inkl. Rollläden; ca. 2007 Kanalsanierung, ca. 2014 Dämmung der Geschosdecke im Dachgeschoss. Alle Wohnungen im Haus wurden zwischen 2007 und 2014 modernisiert.

Ein Carport befindet sich auf dem Grundstück und kann auf Wunsch separat für € 12.000 erworben werden.

Die Wohnung ist seit dem 1.4.2011 an eine einzelne Person vermietet.

Bitte beachten: Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, werden nur einige Bilder der Wohnungen im leeren Zustand veröffentlicht.

Der neue Energieausweis ist in Vorbereitung und wird bei der Besichtigung vorgelegt.

Hinweis: Bitte wenden Sie sich per E-Mail über das Kontaktformular an uns, um Ihr Interesse an einem Besichtigungstermin zu bekunden.

Wir bemühen uns, Ihre Anfrage innerhalb von 1-2 Werktagen zu beantworten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Bitte schauen Sie auch in Ihrem SPAM-Ordner nach

## Ausstattung

- \* gepflegtes Anwesen
- \* Gas-Kombitherme mit Warmwasseraufbereitung
- \* Kunststofffenster mit Rolläden
- \* Bodenbeläge in Laminat/PVC und Fliese
- \* SAT-Anlage
- \* Carport auf Wunsch
- \* Waschküche und Trockenraum im Keller
- \* eigene Gartenfläche





## Sonstiges

1. Maklerprovision: 3,57 % inkl. MwSt. berechnet aus dem Gesamtkaufpreis, vom Käufer zahlbar und verdient am Tag der notariellen Beurkundung.
2. Bitte wenden Sie sich per E-Mail über das Kontaktformular an uns. Wir bitten Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail anzugeben.
3. Bilder dienen nur der Illustration.
4. Änderungen und Zwischenverkauf/ Vermietung vorbehalten.
5. Angaben zum Angebot erfolgen gemäß der vom Eigentümer, Vertreter oder sonstigen Dritten erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.
6. Schadensersatzansprüche sind auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen.
7. Wir weisen darauf hin, dass wir als Makler auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig sind.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.01.2018
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	197,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja





## Lage

Das Objekt befindet sich am Ortsrand von Schwabach in einer verkehrsberuhigten Straße unmittelbar neben der parkähnlichen Vogelschutzanlage. Die Nähe zur Autobahn A6 bietet Pendlern beste Anbindung an die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen. In Schwabach sind alle Dinge des täglichen Bedarfs erhältlich. Es gibt diverse Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Einrichtungen. Für Sportler und Erholungssuchende bieten die angrenzenden Waldstücke zahlreiche Möglichkeiten.





Hausansicht



Hausansicht



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Wohnzimmer



Küche





Bad



Bad



Flur



Garten



Garten



Garten





Rückansicht



Vorgarten



Hausansicht



Waschkeller



Treppenhaus



Kellerausgang



CITY  
IMMO



Keller

CITY  
IMMO

**Möchten Sie Ihre  
Immobilie verkaufen?**

Bewerten Sie jetzt schnell  
unverbindlich auf  
[www.cityimmobilien-nbg.de](http://www.cityimmobilien-nbg.de)



[www.cityimmobilien-nbg.de](http://www.cityimmobilien-nbg.de)

