



## 90596 Schwanstetten

Schwanstetten! Vermietete 4-Zi.-DG-ETW + Spitzboden, Carport + Stellplatz!



**319.000 €**

Kaufpreis

**91 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1996
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	319.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	26.01.2024
gültig bis	25.01.2034
Baujahr (Haus)	1996
Energieverbrauchskennwert	123,7
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Stellplatzart

Carport ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollläden
- Küche weiß gefliest
- geräumiges Bad raumhoch hell gefliest mit Badewanne, Dusche und WC
- zweites, separates WC hell gefliest
- Wohnzimmer mit Parkettboden
- von hier Zugang zum überdachten Südwest-Balkon (gefliest)



## Beschreibung

---

Die schön aufgeteilte 4-Zimmer-Dachgeschoss-Eigentumswohnung mit rund 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. OG (Dachgeschoss), ein Lift ist nicht vorhanden. Die Wohnung befindet sich im hinteren Teil der Wohnanlage abseits der Straße. Zum Eigentum gehört der über der Wohnung liegende Spitzboden mit einer Fläche von rund 47 m<sup>2</sup>.

Die Wohnanlage aus dem Baujahr 1996 besteht aus drei Häusern, auf die sich 19 Eigentumswohnungen und eine Ladeneinheit verteilen.

Die Stellplatzsituation ist komfortabel, es stehen mit Carport und Stellplatz zwei Parkmöglichkeiten zur Verfügung, die im Kaufpreis enthalten sind. Zudem gehört zu der Wohnung ein Kellerabteil.

Die Wohnung ist seit 1997 zuverlässig durchgehend an eine Partei vermietet. Die Mieter würden die Wohnung gerne weiter bewohnen.

## Lage

---

Schwanstetten im Landkreis Roth liegt in schöner, grüner Umgebung, ca. 15 km südlich von Nürnberg, an der Ausfahrt Rednitzhembach/Schwanstetten der B2a. Der Main-Donau-Kanal berührt im Westen das Gemeindegebiet. Es besteht eine gute Anbindung an das Autobahnnetz und auch eine gute öffentliche Anbindung. Die Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Mit der Buslinie 53 besteht eine Verbindung nach Nürnberg zur Straßenbahnlinie 8, die den Hauptbahnhof anfährt. Mit zwei weiteren Buslinien gelangt man nach Schwabach.

## Sonstige Angaben

---

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung inklusive Heizkosten beträgt derzeit 400,-- € (ab dem 01.01.25 reduziert sich die Zahlung auf 381,-- €).



 **bornemann**  
i m m o b i l i e n







