



## 91126 Schwabach

# Wohnung mit Potenzial: Großzügige Terrasse, Einbauküche und Garage auf Erbpachtgrundstück



**125.000 €**

Kaufpreis

**57,93 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Pekona Immobilien GmbH**

Bettina Drescher

Tel.: +49 9122 88706-24

[b.drescher@pekona.de](mailto:b.drescher@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	57,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1949
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü

### Preise & Kosten

Kaufpreis	125.000 €
Hausgeld	239 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	21.05.2034
Baujahr (Haus)	1949
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	365.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Ofen ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- + große Terrasse in Südausrichtung
- + Einbauküche inkl. Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- + Tageslichtbad mit Wanne, WC, Waschtisch, WW-Boiler und WM-Anschluss
- + Sat-TV
- + Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung aus ca. 2014
- + Rolläden an allen Fenstern und Türen
- + gemeinschaftlicher Waschraum im Keller
- + gemeinschaftlicher Dachboden
- + zwei Kellerräume à ca. 12 m<sup>2</sup>
- + 1 Dachbodenabteil
- + 1 Öleinzelfofen, Gasanschluss im Haus vorhanden (Installation einer Gasetagenheizung möglich)
- + 1x Garage im Kaufpreis enthalten



## Beschreibung

Diese Wohnung bietet die ideale Basis für Handwerker oder Käufer, die ihre Wohnträume verwirklichen möchten. Sie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, überzeugt jedoch durch eine Vielzahl an Vorzügen und Gestaltungsmöglichkeiten.

Die große Terrasse in Südausrichtung bietet reichlich Platz für entspannte Stunden im Freien und lädt zum Sonnenbaden ein.  
Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet eine solide Grundlage für Ihre kulinarischen Pläne.  
Das Bad mit Fenster verfügt über eine Badewanne, WC, Waschtisch, einen Warmwasserboiler und einen Waschmaschinenanschluss – hier können Sie Ihr eigenes Wohlfühlbad gestalten.  
Die 2014 eingebauten Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung sowie Rolläden an allen Fenstern und Türen sorgen für eine gute Wärmedämmung.  
Aktuell wird die Wohnung durch einen Öleinzelnofen beheizt. Ein Gasanschluss ist im Haus vorhanden, sodass eine Installation einer Gasetagenheizung möglich ist.  
Neben zwei eigenen, großzügigen Kellerräumen und einem Dachbodenabteil haben Sie Zugang zu einem gemeinschaftlich genutzten Dachboden und Waschraum im Keller.  
Eine im Kaufpreis enthaltene Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück mit einem Erbbaurecht bis 2048. Der aktuelle Erbbauzins beträgt 27,10 Euro pro Jahr und wird über das Hausgeld abgerechnet.  
Fazit: Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr eigenes Wohnkonzept zu realisieren und das Potenzial dieser Wohnung voll auszuschöpfen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Objekt Ihnen bietet!

## 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. Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Schwabachs - im Villenviertel nahe Stadtpark und Parkbad in verkehrsberuhigter Lage.  
Restaurants, Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind unweit Ihrer Wohnung aufzufinden.

Anbindungen:  
+ Buslinien 61, 662, 664, 665 - Stadtpark - ca. 300 m  
+ Schwabacher Bahnhof - ca. 1,8 km

Entfernungen:  
+ Schwabacher Innenstadt - ca. 1,5 km  
+ Autobahn A 6 - ca. 6 Min.  
+ Bundesstraße B 466 - ca. 8 Min.  
+ Bundesstraße B 2 - ca. 10 Min.

## Sonstige Angaben

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Das Erbbaurecht besteht bis in das Jahr 2048, der Erbbauzins beträgt derzeit jährlich 27,10 Euro und wird über das Hausgeld abgerechnet.

+ Hausgeld ca. 239 EUR/mtl.



> umlagefähige Kosten ca. 115 EUR/mtl.  
> nicht umlagefähige Kosten ca. 28 EUR/mtl.  
> Instandhaltungsrücklage ca. 95 €/mtl.  
+ Instandhaltungsrücklage gesamt per 31.12.2023: 75.555,47 EUR  
+ Instandhaltungsrücklage anteilig per 31.12.2023: 10.804,43 EUR

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.









