



91126 Schwabach

Erstbezug - Erdgeschoss Wohnung direkt in Schwabach

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung direkt in Schwabach



576.800 €

Kaufpreis

107 m²

Wohnfläche

107 m²

Gesamtfläche

4

Zimmer

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Ihr Ansprechpartner

Ottmann Immobilien GbR

Norbert & Sebastian Ottmann

Tel.: 09187 / 90 29 59

info@ottmann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	107 m ²
Gesamtfläche	107 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	576.800 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	1,5 %

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2024
----------------	------

Zustand

Baujahr	2024
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeurung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---



Beschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung in urbaner Lage von Schwabach.

Hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung und Lift.

Mit geprüften Baustoffen und bewährten Markenprodukten wurde diese Anlage errichtet. Der hohe Qualitätsanspruch bietet Ihnen ein traumhaftes Wohnambiente.
- einzugsfertig, inkl. aller Maler-, Innenputz und Bodenbelagsarbeiten

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss mit Balkon.

PKW Stellplatz zusätzlich 18.000,- Euro.

Bei Fragen oder für einen persönlichen Termin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen. Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung. Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie selbstverständlich auch.

Lage

Die Stadt Schwabach ist sowohl Arbeits- als auch Wohnstandort für viele tausend Menschen und ein Bindeglied zwischen dem Ballungsraum Nürnberg und den südlichen Landkreisen. Die Bevölkerungszahl stieg die letzten Jahre stetig an und liegt aktuell bei über 41.000 Einwohnern. Viele attraktive Arbeitgeber aus den Bereichen Industrie, Handel und Gewerbe haben in Schwabach ihren Hauptsitz oder betreiben einen Standort.

Genauso breit gefächert ist die Infrastruktur mit Kindergärten, Grund- und Mittelschulen, Wirtschafts- und Realschule, Fachoberschule und zwei Gymnasien.

An Einkaufsmöglichkeiten bietet Schwabach im Innenstadtbereich sowie in Einkaufszentren ein breites Spektrum von ortsansässigen oder regionalen Anbietern bis hin zu namhaften nationalen oder internationalen Filialisten. Im Schwabacher Umland finden sich zudem zahlreiche Hofläden mit regionalen Produkten des täglichen Bedarfs.

Swabach ist mit zwei Anschlussstellen an die Autobahn A6 angebunden, sowie auch an die Bundesstraßen B2 und B466.

Der Neubau entsteht in der Petzoldtstraße 9 und liegt im Zentrum von Schwabach am Rande der Altstadt.

Die Petzoldtstraße selbst ist eine Sackgasse und daher wenig befahren. Das Grundstück ist auf allen Seiten von weiteren Wohnbaugrundstücken umschlossen und somit entsprechend ruhig gelegen.

In wenigen Gehminuten erreicht man den Schwabacher Marktplatz mit allen dort gebotenen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, mehrere Lebensmittelvollsortimenter, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Unterhalb des Grundstücks verläuft die Schwabach mit dem sich anschließenden Wiesengrund. So ist man ebenso schnell im Naherholungsgebiet, das sich von der Schwabacher Altstadt bis nach Gustenfelden und noch darüber hinaus erstreckt.

Auch fußläufig zu erreichen sind Kindergärten, Grundschule, Mittelschule, Wirtschaft-/Realschule und Gymnasium sowie Sportvereine.



Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung direkt in Schwabach



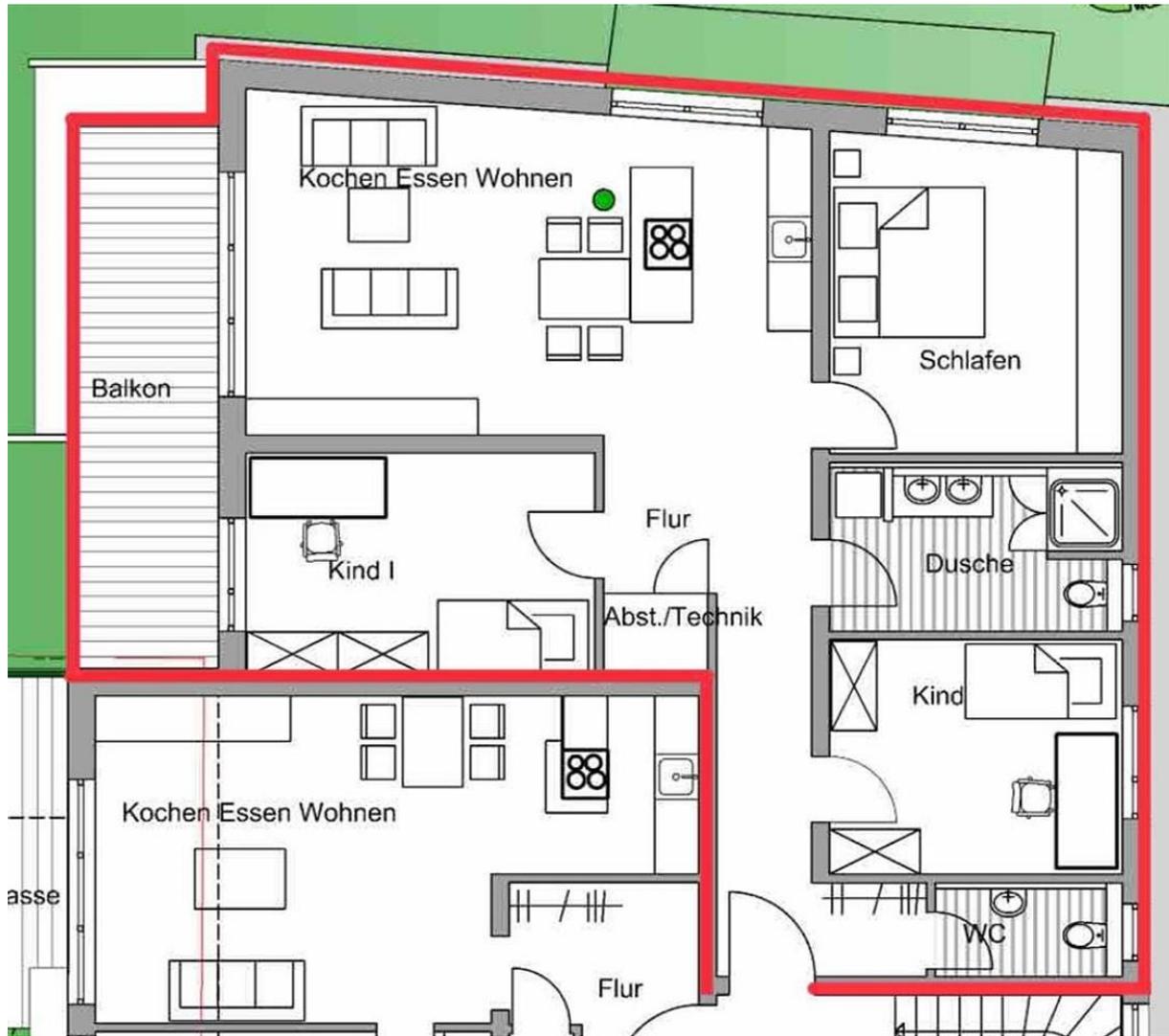
E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de





















Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

Wir sind für Sie da – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

