



## 91126 Schwabach

# Reihenmittelhaus mit großem Potenzial Schwabach-Limbach



**450.000 €**

Kaufpreis

**133,74 m<sup>2</sup>**    **205 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Mehrdad Younesi  
Tel.: 0176 80758015  
[mehrdad.younesi@remax.de](mailto:mehrdad.younesi@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	133,74 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	27,93 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	205 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1980
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1980
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

### Energieausweis

Art: Verbrauchsausweis

Gültig bis: 16.09.2034

Endenergieverbrauch: 105,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1980

Wesentlicher Energieträger: Heizöl

Effizienzklasse: D

- Keller  
Heizraum  
Hobbyraum  
Keller  
Wasch- und Trockenraum

- EG  
Wohnen und Essen  
Küche mit Einbauküche  
Diele  
Gäste-WC

1 OG  
Schlafzimmer  
Kinderzimmer 1  
Kinderzimmer 2  
Bad mit Badewanne und WC  
Bad mit Dusche  
Diele

2 OG  
Gästezimmer 1  
Gästezimmer 2  
Bad mit Dusche und WC  
Diele

Garage in Garagenhof



## Beschreibung

Das hier angebotene Reihenmittelhaus, erbaut im Jahr 1980, befindet sich auf einem idyllisch eingewachsenen Grundstück. Die Immobilie präsentiert sich größtenteils im Baujahr typischen Zustand und bietet Ihnen die Möglichkeit, nach einer liebevollen Sanierung, ein modernes Zuhause zu gestalten.

### Erdgeschoss:

Vom Eingangsflur aus gelangen Sie in die gemütliche Küche mit Einbauküche, das Gäste-WC mit Fenster sowie das großzügige Wohnzimmer. Die angrenzende Terrasse führt Sie direkt in den sonnenverwöhnten, nach Süden ausgerichteten Garten, der zum Verweilen einlädt.

### Obergeschoss:

Hier erwarten Sie ein geräumiges Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und WC, ein zweites Badezimmer mit Dusche bietet zusätzlichen Komfort.

### Dachgeschoss:

Im ausgebauten Dachgeschoss stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, ideal als Büro oder Gästezimmer nutzbar. Ein Badezimmer mit Dusche und WC bietet zusätzlichen Komfort.

### Kellergeschoss:

Das Haus ist voll unterkellert und bietet reichlich Stauraum für all Ihre persönlichen Dinge. Die Öl-Zentralheizung, Baujahr 1999, sorgt dabei für eine zuverlässige Wärmeversorgung.

### Garage:

Eine dazugehörige Einzelgarage im Garagenhof vervollständigt das Immobilienangebot.

Das Haus ist bis Januar 2025 vermietet und steht ab dem 01.02.2025 zur Verfügung.

Nach einer umfassenden Sanierung könnte es in neuem Glanz erstrahlen und zu einem wunderbaren Zuhause für Ihre Familie werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie

## Lage

Schwabach ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Mittelfranken, Bayern. Mit den direkt angrenzenden Großstädten Nürnberg, Fürth und Erlangen bildet Schwabach eine der drei Metropolen in Bayern. Gemeinsam mit ihrem Umland bilden diese Städte die europäische Metropolregion Nürnberg.

Schwabach besitzt eine relativ gute Infrastruktur. Mit dem Bahnhof an der Bahnstrecke Treuchtlingen–Nürnberg hat die Stadt eine Anbindung an den Regionalverkehr und die Linie S2 der S-Bahn Nürnberg verkehrt in der Hauptverkehrszeit im 20-Minuten-Takt auf eigenen Gleisen bis Roth/Altdorf. Sie bedient neben dem Bahnhof Schwabach auch den Haltepunkt in Schwabach-Limbach. Des Weiteren gibt es Stadtbuslinien für die Schwabacher Innenstadt sowie eine Nürnberger Stadtbuslinie nach Nürnberg-Röthenbach, dort besteht Anschluss an die Nürnberger U-Bahn. Am Wochenende verbindet stündlich ein Nightliner Nürnberg mit Schwabach.

Die Autobahn A 6 durchquert das Stadtgebiet im Süden mit den zwei Anschlussstellen Schwabach-West und Schwabach-Süd. Weitere Verbindungen bestehen durch die Bundesstraßen 2 und 466.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Herr Younesi, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten.

Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision.

Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

### DAVEit

Sollten mehrere Interessenten die Immobilie erwerben wollen, werden wir den Verkauf aus Gründen der Chancengleichheit mit dem Angebotsverfahren DAVEit abschließen. Mehr Information zu DAVEit finden Sie

auf unserer Homepage unter:

<https://remax-herzogenaurach.de/de/daveit>





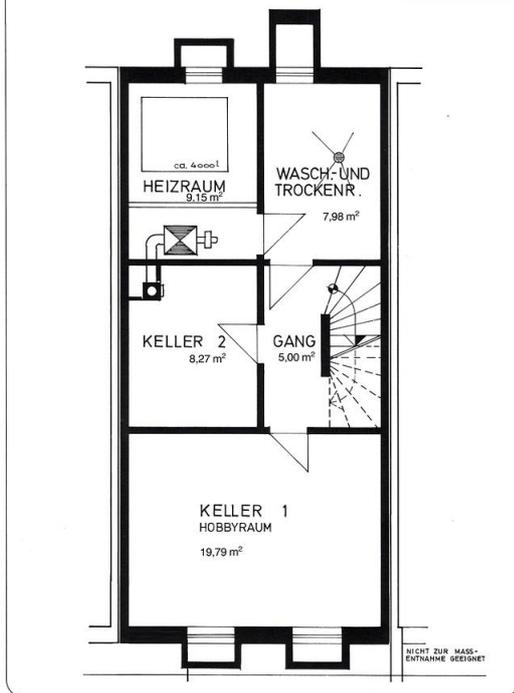






Kellergeschoß 50,19 m<sup>2</sup>  
Typ: Reihenhaus

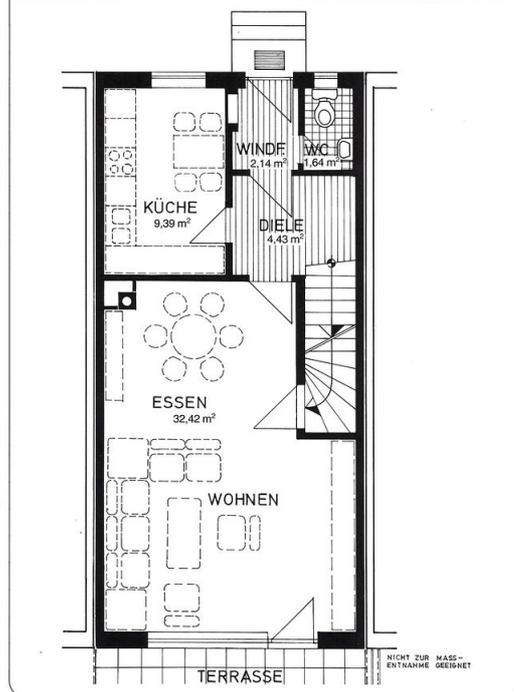
DIE INDIVIDUELLE  
WOHNANLAGE  
**Schwabach**  
AN DER LIMBACHER STRASSE



PEB/442/Immobilien  
Herzogenaurach

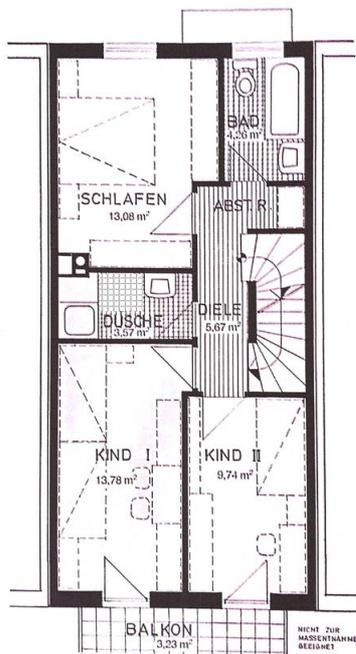
Erdgeschoß 50,02 m<sup>2</sup>  
Typ: Reihenhaus

DIE INDIVIDUELLE  
WOHNANLAGE  
**Schwabach**  
AN DER LIMBACHER STRASSE



PEB/443/Immobilien  
Herzogenaurach

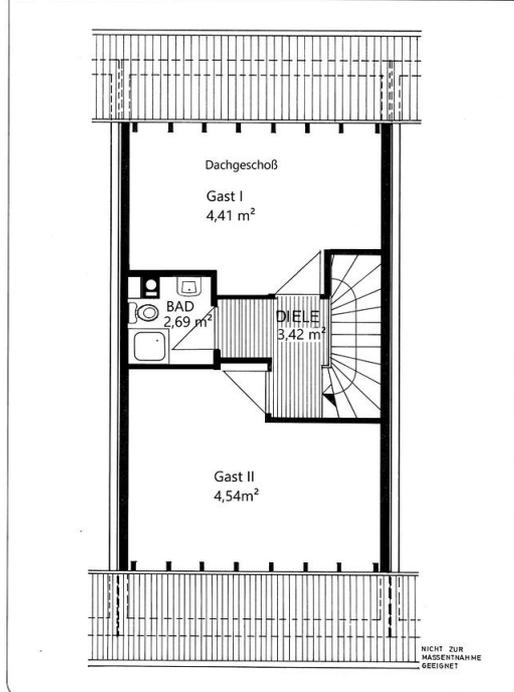
Obergeschoss 53,33qm



PEB/442/Immobilien  
Herzogenaurach

Dachgeschoß  
Typ: Reihenhaus

DIE INDIVIDUELLE  
WOHNANLAGE  
**Schwabach**  
AN DER LIMBACHER STRASSE



PEB/442/Immobilien  
Herzogenaurach

