



## 90596 Schwanstetten

Große und kleine Familien finden hier das passende Haus



**460.000 €**

Kaufpreis

**139 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**734 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Margita Schemmel Immobilien**

Margita Schemmel

Tel.: +49 9170 7175

[m.schemmel@t-online.de](mailto:m.schemmel@t-online.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	139 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	734 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
--------------	-------------

### Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	460.000 €
Aussen-Courtage	3%

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	04.05.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1967
Endenergiebedarf	121.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertiges Laminat in allen Wohnräumen
- \* helle Bäder mit Badewanne und Dusche
  - \* Küche im EG mit hellen Küchenmöbeln und Elektrogeräten
  - \* 1 Doppelgarage
  - \* Ölzentralheizung aus dem Jahr 2000
- \* Doppelgarage 20.000,- €



## Beschreibung

Hier erwartet Sie ein gemütliches Haus im Grünen. Es befindet sich in einer ruhigen Seitenstrasse im Ortsteil Schwand von Schwanstetten.

Unter anderem durch einen nahegelegenen Kindergarten, die zu Fuß erreichbare Grundschule, und die nette Lage ist dieses Haus ausgesprochen familienfreundlich.

## Lage

- \* Schöne, ruhige Lage unweit der Ortsmitte.
- \* Einer der 4 in Schwanstetten vorhandenen Kindergärten befindet sich in ca. 200 m Entfernung, die Grundschule ist ca. 1000 m entfernt.
- \* Zu allen weiterführenden Schulen nach Roth, Schwabach und Wendelstein fahren Schulbusse.
- \* Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortszentrum und in naher Entfernung in Großschwarzenlohe (Kaufland) und Rednitzhembach (REWE mit Metzgerei und Bäckerei - kleiner Baumarkt)
- \* Sportliche Aktivitäten können in Schwanstetten selbst ausgeführt werden.
- \* Golf - Reiten - Wassersport Sie müssen auf nichts verzichten. In kurzer Fahrzeit erreichen Sie alle Orte zur sportlichen Ausübung.
- \* im Gemeindegebiet fährt Sie ein BÜRGERBUS an 5 Tagen in der Woche nach vorherigem Anruf auch kurzfristig innerhalb des Ortsgebietes von A nach B.
- \* Der öffentliche Nahverkehr bringt Sie zur U-Bahnhaltestelle Frankenstrasse - zur Meistersingerhalle - oder nach Schwabach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.5.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 121.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

\* Bitte beachten: die von uns genannten Informationen, Angaben und Daten zum Objekt dienen lediglich einer Vorabinformation. Die in unserem Exposé genannten Objektangaben- und Informationen sind sorgfältig ermittelt worden. Allerdings sind wir dabei auf die Auskünfte von Verkäufern, Vermietern, Verpächtern, Bauherren, Bauträgern und Behörden angewiesen. Diese mündlich oder schriftlich an Margita Schemmel Immobilien übermittelten Objektangaben und Informationen können nicht in allen Bereichen durch Margita Schemmel Immobilien auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Objektangaben können wir daher nicht übernehmen.

\*\* Gebühren: Der Käufer oder der im Interesse des Käufers handelnde Empfänger dieses Angebotes zahlt an uns incl. MWSt. 3,57% aus dem Gesamtpreis, incl. sonstiger zur Übernahme des Objektes vereinbarter Leistungen. Wir sind für den Verkäufer gleichermaßen tätig. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss eines privatrechtlichen oder notariellen Vertrages, auch wenn dieser über eine Tochter- oder Beteiligungsgesellschaft oder eine dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma getätigt wird. Sie gilt erst dann als bezahlt, wenn sie dem Konto der Firma Schemmel, Schwanstetten gutgeschrieben ist. Zahlungen an Dritte gelten als nicht geleistet. Nach § 242 BGB muss "Vorkenntnis" umgehend schlüssig nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.



\*\*\* Bitte beachten Sie die vom Portal gesandte Widerrufserklärung und senden uns diese zu, wenn Sie wünschen, dass wir vor Ablauf von 14 Tagen mit Ihnen Kontakt aufnehmen sollen.





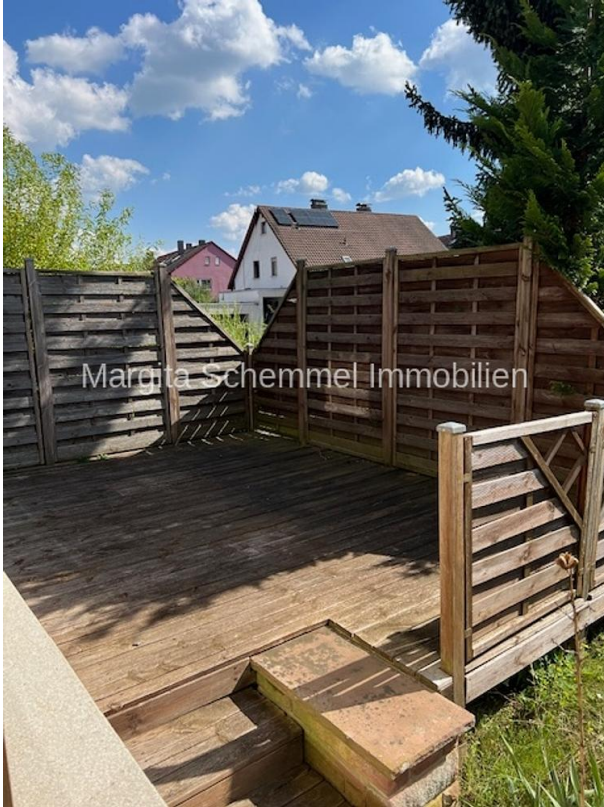














**margita schemmel**  
immobilien