



91126 Schwabach

Sofort einziehen! Viel Platz für die ganze Familie | Perfekt für Handwerker und Selbstversorger



549.000 €

Kaufpreis

166,83 m² **606 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: +49 9122 88706-24

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	166,83 m ²
Nutzfläche	111,37 m ²
Grundstücksfläche	606 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.06.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1934
Energieverbrauchskennwert	88.60
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1934
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓

unterkellert

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- + Haus: Baujahr ca. 1934, Aufstockung / Umbau ca. 1967, Anbau 2001
- + Garagen aus ca. 1983 und 1989
- + Nebengebäude: ehem. Waschhaus und Traktorgarage
- + Freisitz / Terrasse errichtet ca. 2020
- + Tageslichtbad mit großer Dusche, Rainshower-Brause, Waschtisch und WC im 1.OG
- + Gäste-WC im EG (Anschlüsse für Erweiterung zum Badezimmer vorhanden)
- + Einbauküche inkl. Elektrogeräte aus ca. 2020 im Kaufpreis enthalten
- + Ölzentralheizung aus 2001, Tank ca. 5.000 Liter, Öltankreinigung 2020
- + Gasanschluss in der Straße vorhanden
- + Glasfaseranschluss im Haus
- + Kanalprüfung 2023
- + Lagerfläche im Dachgeschoss

Modernisierungen:

- + teilweise Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung im Bereich des Anbaus aus 2001
- + Badezimmer im 1. OG 2020
- + Gäste-WC EG 2020
- + Leitungen (Wasser, Heizung, Strom) 2001 und 2020
- + Heizung 2001, Heizkörper 2001 und 2020
- + Decken, Fußböden 2001 und 2020



Beschreibung

Dieses charmante Bauernhaus wurde ca. 1934 errichtet und hat im Laufe der Jahre mehrere Renovierungen und Umbauten erfahren. Es wurde 1967 aufgestockt und im Jahr 2001 mit einem Anbau erweitert, sodass das Haus nun eine gesamte Wohnfläche von ca. 167 m² und 8 Zimmern, verteilt auf 2 Etagen, bietet. Das Haus befindet sich in einem teilmodernisierten Zustand und wurde insbesondere im Jahr 2001 durch den Anbau und die Renovierung im Jahr 2020 in einen zeitgemäßen Zustand versetzt. Darunter die Erneuerung von Leitungen (Wasser, Heizung, Strom), Heizkörpern, sowie Badezimmer und Gäste-WC. Auch Decken und Fußböden wurden renoviert, was dem Haus einen zeitgemäßen und modernen Charakter verleiht.

Zusätzlich gibt es zwei Garagen sowie Nebengebäude wie ein ehemaliges Waschhaus und eine Traktorgarage. Das Grundstück selbst hat eine Größe von 606 m² und verfügt über einen Freisitz bzw. eine Terrasse, die 2020 direkt am Haus errichtet wurde. Ein liebevoll angelegter Rosengarten vor dem Haus rundet das Außengelände ab.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit angrenzenden Arbeits- oder Esszimmer. Die Küche ist separat. Die hierin enthaltene Einbauküche mit Elektrogeräten aus dem Jahr 2020 ist im Kaufpreis enthalten. Weiterhin befinden sich auf dieser Etage zwei Schlafräume und das Gäste-WC. Im 1.OG stehen Ihnen 5 (Schlaf-)Räume zur Verfügung, wovon eines derzeit als Hauswirtschaftsraum mit WM-Anschluss genutzt wird. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer großen Dusche mit Rainshower-Brause, Waschtisch und WC ausgestattet.

Im Dachboden steht Ihnen viel Staufläche zur Verfügung.

Das Haus ist vollunterkellert. Die Ölheizung stammt aus 2001 und versorgt das Haus mit Wärme, ein Gasanschluss ist in der Straße vorhanden. Bis Ende 2024 darf außerdem der Kaminofen im Wohnzimmer betrieben werden, danach hat eine Instandsetzung zu erfolgen. Ein Glasfaseranschluss ermöglicht schnelles Internet.

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. Das Haus befindet sich in ruhiger Lage in einem Wohngebiet westlich der Schwabacher Altstadt.

Restaurants, Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Anbindungen:

- + Buslinien 663, 673 - an der Rodelbahn - ca. 200 m
- + Buslinie 663 - Wildbirnenweg - ca. 400 m
- + Schwabacher Bahnhof - ca. 2,2 km

Versorgung:

- + Supermarkt EDEKA ca. 1,0 km
- + Bäckerei ca. 650 m

Entfernungen:

- + Schwabacher Innenstadt - ca. 1,4 km
- + Autobahn A 6 - ca. 6 Min.
- + Bundesstraße B 466 - ca. 5 Min.
- + Bundesstraße B 2 - ca. 3 Min.

Sonstige Angaben



Die Scheune ist nicht Bestandteil des Kaufangebotes. Der Abbruch der Scheune ist geplant.

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.















