



91126 Schwabach

Sofort beziehbar und wohlfühlen! 2 Zi. ETW Schwabach!



169.900 €

Kaufpreis

57,7 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Ringler Immobilien

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

info@ringler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	57,7 m ²
Zimmer	2

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	27.08.2018
gültig bis	27.08.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1976
Energieverbrauchskennwert	137.0
Primär-Energieträger	Erdgas schwer
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	169.900 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,38 % €
Aussen-Courtage	2,38 %

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1976
---------	------



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Die zentrale, dennoch ruhige und helle 2 Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, das 1976 in Top Lage von Schwabach erbaut wurde. Nur ca. 100 Meter entfernt von der Immobilie, befindet sich der schöne Marktplatz der Stadt Schwabach.

Über die zentrale Diele der Wohnung gelangen Sie in das Schlafzimmer, das Wohnzimmer und das innenliegende moderne Badezimmer, welches mit WC und Dusche ausgestattet ist. Über das geräumige und helle Wohnzimmer kommt man in die Küche. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

Ein herrlicher Balkon mit tollem Ausblick lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Der Balkon streckt sich über die gesamte Länge der Wohnung und ist über das Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer erreichbar. Die Immobilie verfügt über einen Aufzug der bis ins 3. Obergeschoss reicht.

Die Nebenkostenvorauszahlung an die Hausverwaltung inkl. Rücklagen beträgt monatlich 367,63 €. Der Instandhaltungsrücklagenanteil beträgt zum 31.12.2023 für die Wohnung 1.243,62 €. Im Kaufpreis ist die Instandhaltungsrücklage enthalten.

Die Wohnung wird über eine Erdgasheizung beheizt.
Ein Energieverbrauchsausweis ist vorliegend.
Der Energieverbrauchskennwert beträgt 137 kWh (m²a).
Dies entspricht der Energieeffizienzklasse E
Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.
Baujahr des Gebäudes 1976

Lage

Schwabach ist eine charmante Stadt im Herzen Mittelfrankens, Bayern. Mit etwa 40.000 Einwohnern liegt sie in der Nähe von Nürnberg und bildet zusammen mit den Nachbarstädten Nürnberg, Fürth und Erlangen eine der drei Metropolregionen in Bayern. Auch das fränkische Seenland im Landkreis Roth ist nicht weit entfernt und bietet Erholung und Entspannung. Die Stadt Schwabach ist bekannt für ihre reiche Geschichte und Tradition des Goldschmiedehandwerks und der Blattgoldherstellung, die bis ins 16. Jahrhundert zurückreicht. Schwabach bietet eine malerische Altstadt mit bunten Fachwerkhäusern, einem schönen Brunnen, einem historischen Rathaus am Königsplatz und viel Gastronomie. Die Stadt ist leicht mit dem Auto über die A6 oder mit dem Zug von Nürnberg aus zu erreichen. Alles für das tägliche Leben gibt es in unmittelbarer Nähe.







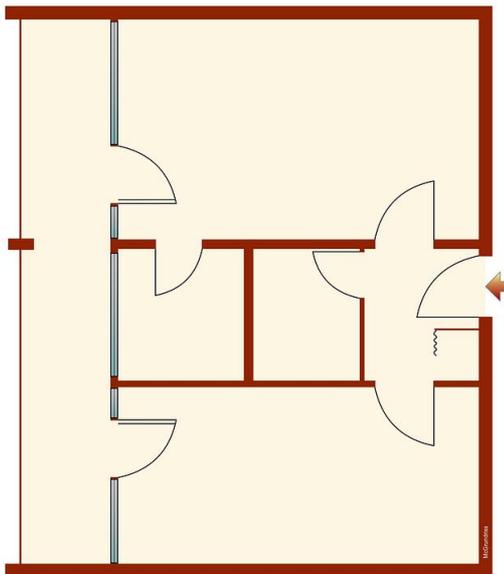










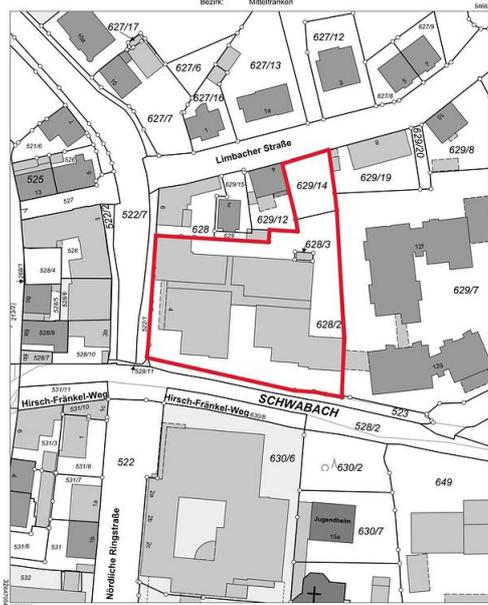


Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1 : 1000
Erstellt am 01.08.2024

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Schwabach
Theodor-Heuss-Straße 61
91126 Schwabach

Flurstück: 628/2
Gemarkung: Schwabach

Gemeinde: Stadt Schwabach
Landkreis: Landkreis Stadt Mittelfranken



Maßstab 1:1000

Verwendilligung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.