



## 91126 Schwabach

Einzugsbereit! Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und EBK in ruhiger, zentraler Lage!



**210.000 €**

Kaufpreis

**52,52 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Pekona Immobilien GmbH**

Bettina Drescher

Tel.: +49 9122 88706-24

[b.drescher@pekona.de](mailto:b.drescher@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	52,52 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

### Zustand

Baujahr	1956
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	210.000 €
Hausgeld	185,01 €
Aussen-Courtage	1,90 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.12.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1956
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	85.20
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH



## Ausstattung

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- + großer Balkon in Südausrichtung
- + moderne Einbauküche mit softclose inkl. Elektroeinbaugeräte (Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine)
- + WM-Anschluss in der Wohnung (Küche) oder im Keller
- + modernes Tageslichtbad mit Dusche (Rainshower und Glastür), Badewanne, Waschbecken mit Unterschrank und Spiegelschrank, hochwertige Markenausstattung (Badarmaturen der Marke Grohe)
- + separates Tageslicht-WC mit Sensorlichtspiegel
- + Edelstahlsteckdosen und -lichtschalter
- + hochwertige Wohnzimmerlampe
- + moderne Böden: Fliesen, Laminat, PVC
- + Kunststofffenster 2-fach-Isolierverglasung
- + 2 Kellerabteile
- + 1 Dachbodenabteil

### Kernsanierung in 2018:

- + Erneuerung aller Strom-, Wasser- und Heizungsleitungen
- + Erneuerung der Gasetagenheizung (Gasbrennwerttherme) sowie Heizkörper
- + Bad und WC modernisiert
- + neue Bodenbeläge
- + neue Innentüren



## Beschreibung

Willkommen in dieser lichtdurchfluteten 2-Zimmer-Wohnung, die modernen Wohnkomfort mit durchdachtem Design vereint. Diese helle Wohnung bietet ein ansprechendes Wohnambiente und erfüllt alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Balkon in Südausrichtung, der Ihnen sonnige Stunden und entspannte Momente im Freien bietet. Die moderne Einbauküche mit Softclose-Funktion und Elektroeinbaugeräten, darunter Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen, Kochfeld, Dunstabzug und Spülmaschine, lädt zum Kochen und Genießen ein. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich praktischerweise in der Küche oder alternativ im Keller.

Das moderne Tageslichtbad verwöhnt Sie mit einer großzügigen Dusche mit Rainshower-Funktion und Glastür sowie einer komfortablen Badewanne. Ein Waschbecken mit Unterschrank und ein Spiegelschrank runden das stilvolle Badezimmer ab. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein separates WC mit Tageslicht. Die Badausstattung wurde in hochwertiger Qualität mit Armaturen der Marke Grohe gewählt.

Die Böden sind mit modernen Fliesen, Laminat und PVC in Holzoptik ausgelegt, die eine moderne Optik und einfache Pflege bieten. Die Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung sorgen für eine optimale Lichtdurchflutung und angenehmes Raumklima. Zur Wohnung gehören zwei geräumige Kellerabteile sowie ein Dachbodenabteil, die zusätzlichen Stauraum bieten und für Ordnung sorgen.

Die Kernsanierung im Jahr 2018 garantiert Ihnen höchste Qualität und Komfort. Dabei wurden alle Strom-, Wasser- und Heizungsleitungen erneuert sowie eine moderne Gas-Tagenheizung (Gasbrennwerttherme) und neue Heizkörper installiert. Das Bad und WC wurden zeitgemäß saniert, neue Bodenbeläge verlegt und hochwertige Innentüren eingebaut.

Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau in dieser perfekt sanierten Wohnung. Hier heißt es nur noch sofort einziehen und wohlfühlen!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Schwabach. In unmittelbarer Umgebung finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Restaurants, Cafés und gemütliche Biergärten laden dazu ein, lokale Köstlichkeiten zu genießen.

Die Lage bietet zudem eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine bequeme Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Regionen. Der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten zu Fuß erreichbar.

Für Autofahrer bietet die Nähe zur A6 und A73 eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Nürnberg und Fürth.

Naturfreunde und Erholungssuchende kommen ebenfalls auf ihre Kosten. Der nahegelegene Stadtpark und verschiedene Grünanlagen laden zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Auch der nahegelegene Schwabacher Freibad bietet im Sommer eine willkommene Abkühlung.

Entfernungen:  
Stadtzentrum - ca.750 m



Nürnberg Stadtzentrum - ca. 19 km  
Netto/Rewe - ca. 700 m  
Bäcker - ca. 500 m

Anbindung:  
Bushaltestelle "Weißenburger Str." - ca. 160 m  
Bahnhof Schwabach - ca. 350 m  
Bundesstraße B2 - ca. 450 m  
Autobahn A6 - ca. 1,3 km

## Sonstige Angaben

+ Bezug sofort möglich  
+ Hausgeld: 185,01 €/mtl.  
> davon umlagefähige Kosten: 91,10 €/mtl.  
> davon nicht umlagefähige Kosten: 30,89 €/mtl.  
> davon Zuführung Rücklage: 63,02 €/mtl.  
+ Instandhaltungsrücklage Objekt gesamt: 112.417,28 € (per 31.12.2022)  
> davon anteilig ETW: 7.970,39 € (per 31.12.2022)

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.













