



## 90596 Schwanstetten

# Ruhig gelegene gepflegte DHH



**460.000 €**

Kaufpreis

**136 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**200 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

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	136 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	200 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab kurzfristig

### Preise & Kosten

Kaufpreis 460.000 €

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	15.10.2033
Baujahr (Haus)	1983
Energieverbrauchskennwert	153.80
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

### Zustand

Baujahr	1983
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
Solar	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Das Haus ist, wie erwähnt in einem sehr gepflegten Zustand
- Parkett im Wohnzimmer
- helles Bad mit Badewanne und Dusche und Fenster
- die kompl. Kücheneinrichtung ergänzt das Angebot
- die Garage befindet sich direkt am Haus und ist auch durch den Garten zugänglich. In der extra langen Garage entsteht zusätzlicher Raum für Gartengeräte oder Fahrräder.
- Im Keller finden Sie eine kleine Werkstatt für Heimwerker
- In den großen Hobbyraum kommt durch relativ große Fenster viel Licht. Deshalb ist er auch als Büro geeignet.
- In einem weiteren Raum im OG sind alle EDV-Anschlüsse vorhanden
- Im Jahr 2022 wurde eine neue Heizung eingebaut. Dadurch reduzierten sich die Heizkosten erheblich.
- zusätzlich sorgt eine Solaranlage für warmes Wasser



## Beschreibung

Juwel in Schwanstetten. Hier bieten wir Ihnen eine DHH die von dem langjährigen Mieter in einem neuwertigen Zustand GEHALTEN

- Diese DHH liegt in einem schönen Wohngebiet abseits der Hauptstrasse
- die Terrasse und das kleine Gärtchen laden zur Entspannung ein

## Lage

- \* Die DHH liegt absolut ruhig in einer Stichstrasse
- \* Einer der 4 in Schwanstetten vorhandenen Kindergärten befindet sich in ca. 100 m Entfernung, die Grundschule ist ca. 800 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 Ortes mit seinen Ortsteilen von A nach B.
- \* Der öffentliche Nahverkehr bringt Sie zur U-Bahnhaltestelle Frankenstrasse - zur Meistersingerhalle - oder nach Schwabach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.10.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 153.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

\* Bitte beachten Sie:  
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 Maklervvertrag mit der Fa. Margita Schemmel Immobilien kommt durch die Inanspruchnahme und die Bestätigung unserer Maklertätigkeit in Textform, zustande. Der Käufer oder der im Interesse des Käufers handelnde Empfänger dieses Angebotes zahlt an uns incl. MWSt. 3,57% aus dem Gesamtkaufpreis, incl. sonstiger zur Übernahme des Objektes vereinbarter Leistungen. 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. Den Zwischenverkauf müssen wir uns vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass wir nach §656c für Verkäufer und Käufer tätig sind.

























