



## 91126 Schwabach

# Helle 2 Zimmer Wohnung mit Balkon in zentraler Lage!



**700 €**

Kaltmiete

**70 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Armin Ofen

Tel.: 09122 / 79 02 137

[armin.ofen@remax.de](mailto:armin.ofen@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	4 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaltmiete	700 €
Warmmiete	850 €
Nebenkosten	150 €
Kaution	1.400 €

### Zustand

Zustand	gepflegt
---------	----------



## Ausstattung

### Allgemein

barrierefrei ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Diese helle und charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche lädt zum Wohlfühlen ein. Sie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Zimmer. Sowohl im Wohnzimmer als auch im Schlafzimmer ist hochwertiger Parkettboden verlegt, was den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Vom Wohn- und Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Die geräumige Küche bietet Platz für gemütliches Kochen, und eine moderne Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden. Das innenliegende Badezimmer ist zeitlos gestaltet und bietet alles, was man im Alltag benötigt sowie den Waschmaschinenanschluss. Abgerundet wird diese schöne Wohnung durch den geräumigen Flur. Hier finden Sie ausreichend Platz um eine Garderobe anzubringen.

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und sofort bezugsfertig – hier heißt es einfach einziehen und wohlfühlen!



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen, einen virtuellen 360° Rundgang und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Energieausweis ist beantragt.

Ihr neues Zuhause befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten vier Parteienhauses, am Rande der Schwabacher Innenstadt. Das Haus wird von drei Büroeinheiten ebenfalls genutzt, was diverse Vorteile mit sich bringt. Zu Ihrem neuen Zuhause gehört ein Kellerabteil, zum Abstellen der eher seltener benötigten Dinge, ebenfalls mit dazu.

## Lage

Die Miet-Wohnung liegt in einer attraktiven und verkehrsgünstigen Lage in Schwabach. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Ärzte und Apotheken, sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Nähe zu Bus- und Bahnverbindungen ermöglicht eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die Schwabacher Innenstadt, mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants, ist in kurzer Zeit erreichbar. Öffentliche Parkplätze befinden sich in der direkten Umgebung, was das Wohnen zusätzlich komfortabel macht.

Die Stadt Schwabach zeichnet sich unter anderem durch ihre hervorragende Infrastruktur aus, auch durch ihre breite Palette an Bildungseinrichtungen, darunter Grund-, Haupt- und Mittelschulen sowie Gymnasien. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind gut erreichbar, von Aldi, Lidl, EDIKA, Netto bis Rewe. Das moderne Einkaufszentrum ORO, etwa 3 km entfernt, erweitert das Angebot mit Geschäften wie Mode Park Röther, Apollo Optik, Media Markt und Kaufland.

Die Wirtschaftslandschaft Schwabachs mit rund 3900 Unternehmen und dem Gewerbepark-West bietet zudem vielfältige berufliche Chancen. Weltmarktführer wie NIEHOFF in der Drahtziehmaschinenproduktion unterstreichen die Dynamik des Arbeitsmarktes.

Erleben Sie in Schwabach eine perfekte Symbiose aus städtischem Leben und naturnahem Wohnen. Diese Maisonette-Wohnung repräsentiert nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Einladung zu einer vielseitigen und erfüllten Lebensgestaltung. Willkommen in einer Gemeinschaft, die alles bietet, was Sie für ein rundum gelungenes Leben brauchen!

## Sonstige Angaben

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)



\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes! Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.









# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien  
Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24  
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



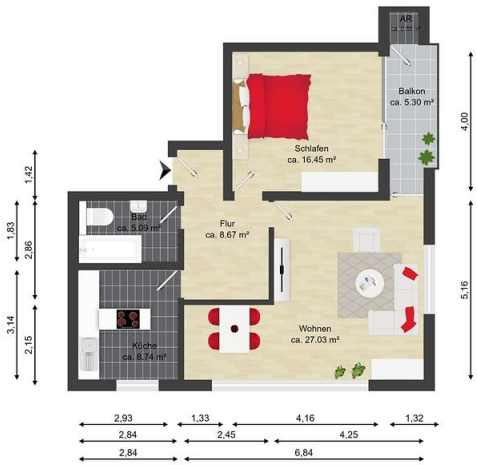




RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



## **RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nr. 1**

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat ?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 09122 / 80 93 777**



RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Zöllnertorstr. 2 • 91126 Schwabach  
[www.remax-schwabach.de](http://www.remax-schwabach.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion