



91126 Schwabach

Neubau - KfW 40 QNG

45 Wohnungen - Tiefgarage und eine Kita
Fertigstellung und Vollvermietung 2024



21.000.000 €

Kaufpreis

3342 m²

Wohnfläche

5833 m²

Grundstücksfläche

129

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Markus Zill

Tel.: +49 911 24 77 500

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	3.342 m ²
Grundstücksfläche	5.833 m ²
Zimmer	129
Balkone / Terrassen	30
Terrassen	15
Stellplätze	54

Zustand

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	21.000.000 €
Aussen-Courtage	keine

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	29.11.2033
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	73.10
Primär-Energieträger	HOLZ
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Holz ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- moderne Holz-Hybrid-Bauweise
- Effizienzhaus KfW 40 NH
- Holz-Pellets-Heizung
- lichte Raumhöhe ca. 2,60 m und bodentiefe Fenster
- Barrierefreie und offene Grundrisse
- Aufzug von der TG in alle Stockwerke
- großzügige Balkone
- Einbauküche vorhanden
- Badezimmer voll ausgestattet
- Fußbodenheizung
- Fertigstellung noch in 2024
- Erstbezug ab 01.10.2024 oder 01.12.2024 (Vermietung läuft bereits)
- aktueller Vermietungsstand 53 % bis Ende des Jahres werden nahezu 100 % Vermietung erreicht
- durchschnittlicher Mietpreis je qm 13,88 EUR
- Mietpreis je Tiefgaragenstellplatz mtl. 75,00 EUR
- auch die Kita ist ein Neubau und bereits fertiggestellt und in Betrieb, hierzu liegt ein 25 Jahres Mietvertrag mit der AWO vor (Jahresbruttomiete 54,0 TEUR)
- Mieteinnahmen gesamt in Höhe von: 651TEUR
- der Bauherr hat sich darüber hinaus das günstige KfW-Darlehen gesichert, welches zu 1,3% p.a. verzinst wird und natürlich übernommen werden kann. Ein entsprechender Tilgungszuschuss (über 270TEUR) kommt ebenfalls dem neuen Eigentümer zu Gute.



Beschreibung

Fertigstellung und Vollvermietung in 2024! Zusätzliche Abschreibungen!

Die Wohnanlage verteilt sich insgesamt auf 6 Wohnhäuser und bietet eine angenehmen Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Alle 45 Wohnungen verfügen über zusätzliche Kellerräume sowie einen Aufzug von der Tiefgarage aus bis vor die Wohnung. Aufgrund der ausreichend vorhandenen unterirdischen Stellplätze ist die Wohnanlage nahezu „Auto-frei“. Durch die nachhaltige Holz-Hybridbauweise entstehen hier Effizienzhäuser mit tollem Raumklima und nachhaltiger Energieeffizienz.

Jede Wohnung verfügt außerdem über eine maßangefertigte Küche sowie einem großen Balkon oder einer Terrasse mit Gartenanteil.

Folgender Wohnungsmix erwartet Sie:

- 2 Zimmer Wohnungen: 51,78 m² bis 66,68 m²
- 3 Zimmer Wohnungen: 75,03 m² bis 83,27 m²
- 4 Zimmer Wohnungen: 93,24 m² bis 97,98 m²

Gesamtwohnfläche: 3.342 m², mit einer durchschnittlichen Miete je m² in Höhe von 13,88 EUR.

Mit der Vermietung wurde am 11.06.2024 begonnen und es wurden bereits 53 % der Einheiten nach nur 2 Besichtigungsterminen, mit geprüfter Bonität, vermietet. Das bedeutet keine Wartezeit nach Erwerb, sondern sofortige Mietzahlungen.

Die 6 Wohnhäuser sind komplett unterkellert, hier finden Sie die Tiefgarage mit 45 Stellplätzen, 5 Besucherparkplätzen sowie weiteren 4 oberirdischen Besucherparkplätzen. Darüber hinaus sind Fahrradräume und Kinderwagen-Abstellräume im Keller vorgesehen.

Zum Ensemble gehört weiterhin eine Kindertageseinrichtung, welche bereits von der AWO betrieben wird und mit einem 25 Jahres-Mietvertrag ausgestattet ist. Die Nutzfläche beträgt, 731 m². Für Familien mit Kindern ist diese moderne Kita in der direkten Nachbarschaft "Gold wert"!

Aufgrund der energiesparenden Holz-Hybridbauweise entstehen die Wohnungen in einem KfW-40 QNG Standard, welcher auch zertifiziert wird. Daher ermöglicht diese Wohnanlage auch zusätzliche steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

Ein Investment, das sich lohnt! Ihre Mieter wohnen gerne hie

Lage

Makrolage in der großen Kreisstadt Schwabach:

Swabach bietet ein lebenswertes Umfeld und moderne Arbeitsplätze. Mittelständische Unternehmen und Weltmarktführer bilden das Rückgrat der robusten Wirtschaftslandschaft und sorgen für konstante Vollbeschäftigung. Mit einer Kennziffer von 112,7 liegt die Kaufkraft von Schwabach (2021) deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

Sehr gute Verkehrsanbindung:

Anschlussstellen zu A6 Heilbronn; schneller Zugang zur A9 München/Berlin oder zur A3 Frankfurt/Regensburg. Der Bahnhof Schwabach und 2 S-Bahnhöfe binden an das regionale und überregionale Schienennetz an. Schwabach bildet das südwestliche Zentrum der Metropolregion



Nürnberg.

Mikrolage im Ortsteil Wolkersdorf:

Schwabach-Wolkersdorf liegt zentral zwischen Nürnberg und Schwabach. Die Nachbarortsteile sind Nürnberg-Reichelsdorf (1,6 km), Nürnberg-Katzwang (4 km) und die Stadt Schwabach (4 km). Sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens sind in der Umgebung oder der näheren Umgebung.

Darüber hinaus liegt die Wohnanlage direkt am Wiesengrund unweit der Rednitz. Lange Spaziergänge, Fahrrad-Touren oder eine ausgedehnte Joggingrunde starten Sie quasi mit der Natur vor der Haustüre.

Schwabach bietet neben seinen kulturellen Veranstaltungen auch eine Vielzahl an gastronomischen Highlights. Der Sommer in Schwabach ist außerdem geprägt von vielen Veranstaltungen wie Wein- und Sommerfesten, aber das Highlight ist das jährliche Bürgerfest.

Kommen Sie zu Besuch nach Schwabach und Wolkersdorf und überzeugen Sie sich selbst! Ihre Mieter leben gerne hier und sind begeistert von der Lebensqualität in der kreisfreien Stadt Schwabach!

Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder zuhause@spardaimmobilienvelt.de































