



91126 Schwabach

Geräumiges Reiheneckhaus mit schönem Garten, Terrasse und Balkon in Schwabach



399.500 €

Kaufpreis

145 m²

Wohnfläche

230 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Klaus Meier

Tel.: 017661949590

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145 m ²
Grundstücksfläche	230 m ²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	17 m ²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.500 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.02.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1979
Energieverbrauchskennwert	137.60
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Massive Bauweise durch einen damals in der Stadt sehr bekannten Bauträger.

Das Haus betreten Sie über eine kleine Außentreppenanlage. Über den Windfang gelangen Sie in die geräumige Diele mit Garderobe. Von hier aus erreichen Sie das großzügige Wohn-/Esszimmer, die Küche und das Treppenhaus.

Neben der Hauseingangstüre befindet sich ein Gäste-WC. Den Garten mit einer großen, teils überdachten Holzterrasse erreichen Sie über den Wohn-/Essbereich.

Im Obergeschoss (keine Dachschrägen) befinden sich das Badezimmer (mit Dusche, Wanne und Waschtisch, Fenster), ein separates WC, zwei Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer. Zur Südwestseite ist ein großer Balkon vorhanden, der vom Elternschlafzimmer aus begehbar ist.

Das Dachstudio wurde in den 1980er Jahren nachträglich ausgebaut. Dort befindet sich ein großes Dachstudio und ein weiteres Bad.

Der gedämmte Spitzboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar.

Im Keller befinden sich der Wasch/Heizraum (Gasheizung), ein Vorratskeller, ein Werkstattkeller und ein großer, beheizbarer Hobbykeller. Es ist eine Kelleraußentreppe in den Garten vorhanden.

Die Innentreppe ist als Stahlholmtreppe mit Holztrittstufen ausgeführt.

Fenster mit Doppelisolierverglasung und Holzrahmen entsprechend dem Baujahr. Im Dachstudio befinden sich Dachflächenfenster.

Größere Modernisierungen erfolgten z.B. 2014 (Baderneuerung OG), 2019 (Fassadenreinigung, Dachneubeschichtung) und 2020 durch den Einbau einer neuen Gas-Brennwertheizung.

Zentralheizung über Heizkörper mit Thermostatventilen.

Der Garten wurde vor längerer Zeit durch einen Gärtner gestaltet und lässt sich nach einem Refresh zu einer grünen Oase in der Stadt verwandeln. Dort befindet sich auch ein Gartenteich und ein Gartenhaus.



Beschreibung

Gepflegtes Reiheneckhaus mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Spitzboden in Schwabach, Nähe Bahnhof. Baujahr 1979.

Das Haus verfügt über 5 Zimmer, zwei Bäder, zwei WC`s und ist voll unterkellert und bietet mit ca. 145 m² Wohnfläche viel Platz für Ihre Familie.

Das Haus wurde von den Eigentümern seit Fertigstellung selbst bewohnt und steht nun zum Verkauf. Es wurde pfleglich behandelt und es wurden immer wieder Modernisierungen vorgenommen.

Eine ältere Einbauküche ist im Kaufpreis mit enthalten.

Lage

Das Wohnhaus befindet sich in Bahnhofsnähe (weniger als 5 Gehminuten) und liegt somit sehr zentral.

Das vorbeiführende Straße ist stark frequentiert, es befindet sich jedoch nur ein Schlafräum zur Straßenseite hin, alle anderen Wohn- und Schlafräume liegen zum ruhigen Gartenbereich hin.

Einkaufsmöglichkeit und sonstige Dinge des täglichen Bedarfs sind auch zu Fuß gut erreichbar.

Ins Stadtzentrum zum Königsplatz ca. 1km (ca. 15 Gehminuten).

Sonstige Angaben

Das Haus ist kurzfristig beziehbar.

Kleinere Reparaturen sind notwendig, wie z.B. am Terrassenbelag (Holz) und einem Rollladen im Obergeschoss.

Eine Garage im Garagenhof (mit elektrischem Schwingtor und Stromanschluss) kann auf Wunsch separat zu Euro 15.000,00 hinzu erworben werden.

Im Haus sind noch zahlreiche Möbel des Vorbesitzers vorhanden, die nach Absprache mit übernommen werden können.

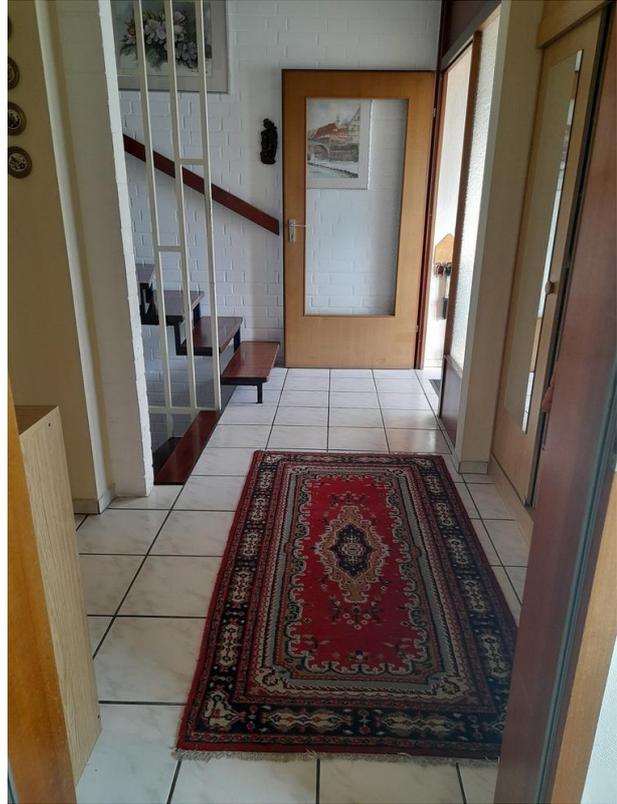
UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

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















































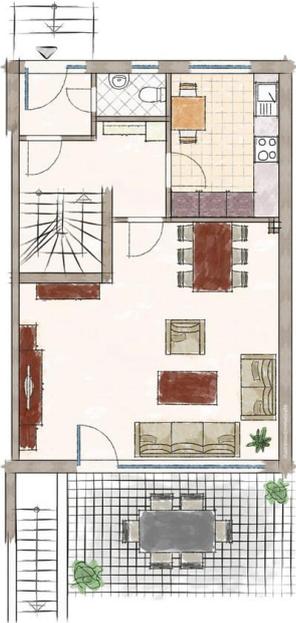




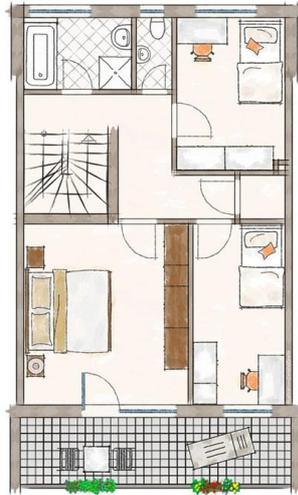




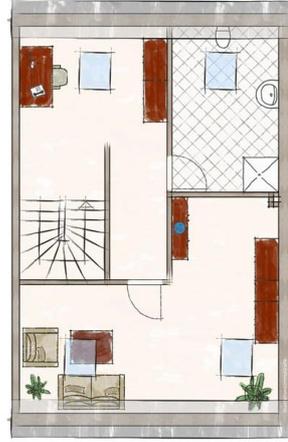




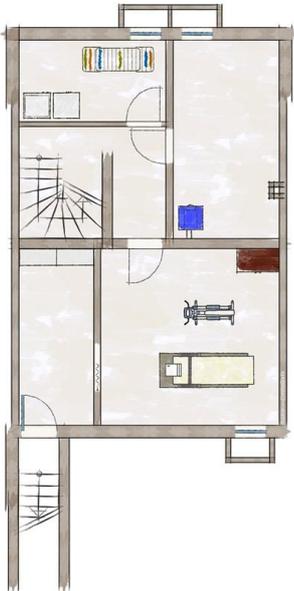
Exposplan, nicht maßstäblich



Exposplan, nicht maßstäblich



Exposplan, nicht maßstäblich



Exposplan, nicht maßstäblich

