



## 91126 Schwabach

# Großzügiges Reihenmittelhaus mit Garage in Schwabach-Wolkersdorf



**399.000 €**

Kaufpreis

**140 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**173 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	173 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	25.10.2024

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Kaufpreis / qm	2.770,83 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	15.07.2024
gültig bis	14.07.2034
Baujahr (Haus)	1974
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	203,30
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G



## Zustand

Baujahr	1974
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Linoleum	✓

### Befeuierung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
  
- Massivbauweise
- Satteldach neu gedeckt 2003
- Ölzentralheizung mit Warmwasser 1990 mit Erdtank
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster 1998 teilweise mit Fliegengittern
- Dachflächenfenster mit elektrischen Rollos über Solar
- Einbauküche (Spülmaschine, Herd, Kühlschrank u. Dunstesse ca. 10 Jahre alt)
- Gäste-WC 90er Jahre renoviert
- Bad mit Badewanne, Bidet und Handtuchheizkörper im 1. Obergeschoss renoviert 2006
- Zweites Duschbad im Dachgeschoss
- Balkon (Geländer erneuert vor ca. 10 Jahren)
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Gartenhaus
- voll unterkellert



- Garage im Garagenhof (mit Starkstrom)



## Beschreibung

Das gepflegte Reihenmittelhaus wurde 1974 in Massivbauweise errichtet und seither von den Eigentümern selbst bewohnt. Das Haus überzeugt durch seinen großzügigen und individuell gestalteten Grundriss, der den idealen und komfortablen Rückzugsort für eine Familie darstellt.

Im Erdgeschoss bildet der sonnige Wohn-Essbereich und die große Küche den Wohnmittelpunkt. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die angrenzende Westterrasse und in den gepflegten Garten. Eine Gäste-Toilette ist ebenfalls auf dieser Etage vorhanden.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, eines davon mit Balkonzugang und das 2006 bereits renovierte Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Bidet und Handtuchheizkörper.

Das bereits ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei zusätzliche Zimmer und ein zweites Badezimmer mit Dusche.

Die Fenster wurden bereits 1998 in Kunststoff-Isolierglas-Fenster ausgetauscht und das Dach 2003 neu gedeckt.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet hier zusätzlichen Stauraum. Abgerundet wird das attraktive Immobilienangebot durch die dazugehörige Einzelgarage im separaten Garagenhof mit Starkstromanschluss.

Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

## Lage

Angrenzend an den Süden von Nürnberg liegt der Schwabacher Ortsteil Wolkersdorf. Hier finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle in ca. 200 Metern). Sie gelangen in kurzen Wegen in den Schwabacher Ortskern, sowie mit Bus und S-Bahn (Katzwang) in die Nürnberger Innenstadt.

Die angebotene Immobilie befindet sich an einem Anwohnerweg und ist daher sehr ruhig gelegen. Eine Wohndylle vor den Toren der Stadt!





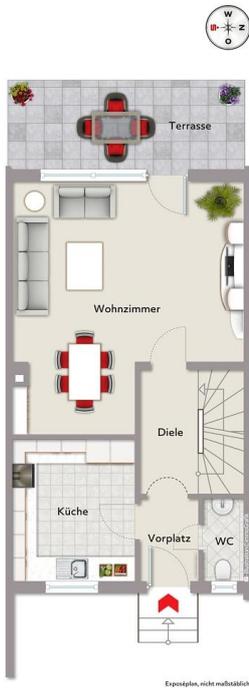














Exposéplan, nicht maßstäblich

# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

