



## 91126 Schwabach

Haus im Haus! Vielseitige Möglichkeiten in Schwabach-Schwarzach mit rießigem Grundstück und Waldfläche!



**425.000 €**

Kaufpreis

**137 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**693 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	137 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	11 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	693 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3

### Zustand

Baujahr	1953
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	425.000 €
Hausgeld	380 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	23.10.2023
gültig bis	22.10.2033
Baujahr (Haus)	1953
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	282,60
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Balkon/Terrasse
- DHH als WEG geteilt
- aktuell 2 separate Wohnungen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Brauchwasser)
- Tageslichtbäder
- Objekt regelmäßig Instand gehalten
- Dachstuhl wurde isoliert (2016/2017)
- gepflegter und großzügiger Garten ca. 693 m<sup>2</sup>
- Waldfläche ca. 500 m<sup>2</sup> gemeinschaftlich genutzt
- 3 Stellplätze
- Nebengebäude
- Kleinkläranlage
- Öl-Zentralheizung

Erdgeschoss:

- offener Wohn- und Küchenbereich mit Kochinsel
- moderner gepflegter Zustand (2010/2011)
- großer Wintergarten
- Kachelofen

Obergeschoss:



- 2 Zimmer Wohnung
- renovierungsbedürftiger Zustand



## Beschreibung

Ob als großzügiges Zuhause für Mehrgenerationenhaushalte oder Anlageobjekt zur (Teil-) Vermietung - diese Wohnung bzw. Doppelhaushälfte in ruhiger und naturnaher Lage von Schwabach, Ortsteil Schwarzach, bietet vielseitige Optionen.

Das Massivhaus wurde im Jahr ca. 1953 erbaut. Zu der Einheit gehört ein ca. 693 m<sup>2</sup> großes Grundstück sowie ein ca. 500 m<sup>2</sup> großes Waldstück, welches gemeinschaftlich genutzt wird, dazu. Auf den ersten Blick erscheint das Objekt als ein Einfamilienhaus, jedoch wurde das Haus nach WEG aufgeteilt und verfügt somit über zwei getrennte Wohneinheiten. Über zwei Etagen erstreckt sich hier eine Wohnfläche von ca. 137 m<sup>2</sup>. Im Dach kann der Spitzboden noch zu zusätzlicher Wohnfläche /Nutzfläche ausgebaut werden.

Im Erdgeschoss stehen ein großzügiger Wintergarten und ein schöner, weitläufiger Garten mit attraktiven Außenflächen zur Erholung bereit. Die Erdgeschoseinheit (ca. 99 m<sup>2</sup>) wurde in den Jahren 2010/2011 umfangreich modernisiert. Sie bietet einen großzügigen und offen gestalteten Wohnraum, der Platz für Küche mit Kochinsel, das Wohnzimmer und den Essbereich bietet. Ein moderner Kachelofen verleiht dem Raum eine behagliche Atmosphäre. Angrenzend finden Sie das Schlafzimmer, einen kleinen Hauswirtschaftsraum und ein modernes Tageslichtbad mit großer Dusche.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss (ca. 38 m<sup>2</sup> + 11 m<sup>2</sup> Nutzfläche) ist über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichbar und befindet sich in einem älteren und renovierungsbedürftigen Zustand. Die Wohneinheit verfügt über ein großes Wohnzimmer, ein weiteres Zimmer und ein taghelles Bad mit Wanne. Doch das war noch nicht alles: Im Keller des Hauses stehen noch zusätzliche Stauflächen zur Verfügung. Drei Stellplätze vor dem Haus dienen als sichere und bequeme Parkmöglichkeit.

Für energiebewusste Interessenten ist anzumerken, dass 2021 eine Luft-Wasser-Wärmepumpe für die Warmwasser Aufbereitung verbaut wurde. Eine neue Dachdämmung wurde 2016/2017 eingebracht. Durch diese Lösung ist die Immobilie für die Zukunft gut ausgestattet. Sie sparen Verbrauchskosten und somit bares Geld.

Das Hausgeld beläuft sich auf 380,-- € monatlich (inkl. Hausmeister, Rücklage, Heizung, etc.) zzgl. der verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwassererzeugung und Strom.

Gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise und vereinbaren gleich einen Besichtigungstermin!

## Lage

Die zu verkaufende Immobilie befindet sich in einem kleinen Wohngebiet nahe Schwabach, nämlich in Schwarzach. Umgeben von viel Waldflächen liegt Schwarzach etwa zwölf Kilometer südlich von Nürnberg, zwei Kilometer östlich von Schwabach und direkt am Zusammenfluss von Rednitz und Schwarzach. Die Staatsstraße 2239 tangiert den Ort südlich. Sie führt zu einer Anschlussstelle der Bundesstraße 2 (0,1 km südwestlich) bzw. nach Neuses (1,1 km nordöstlich). Wochentags wird Schwarzach tagsüber von der VGN-Linie 678 bedient. Es bestehen regelmäßige Verbindungen nach Schwabach und Feucht. Ausreichend Einkaufsmöglichkeiten findet man beispielsweise im nahe gelegenen ORO Center.

Fazit: Eine Lage für echte Naturliebhaber!



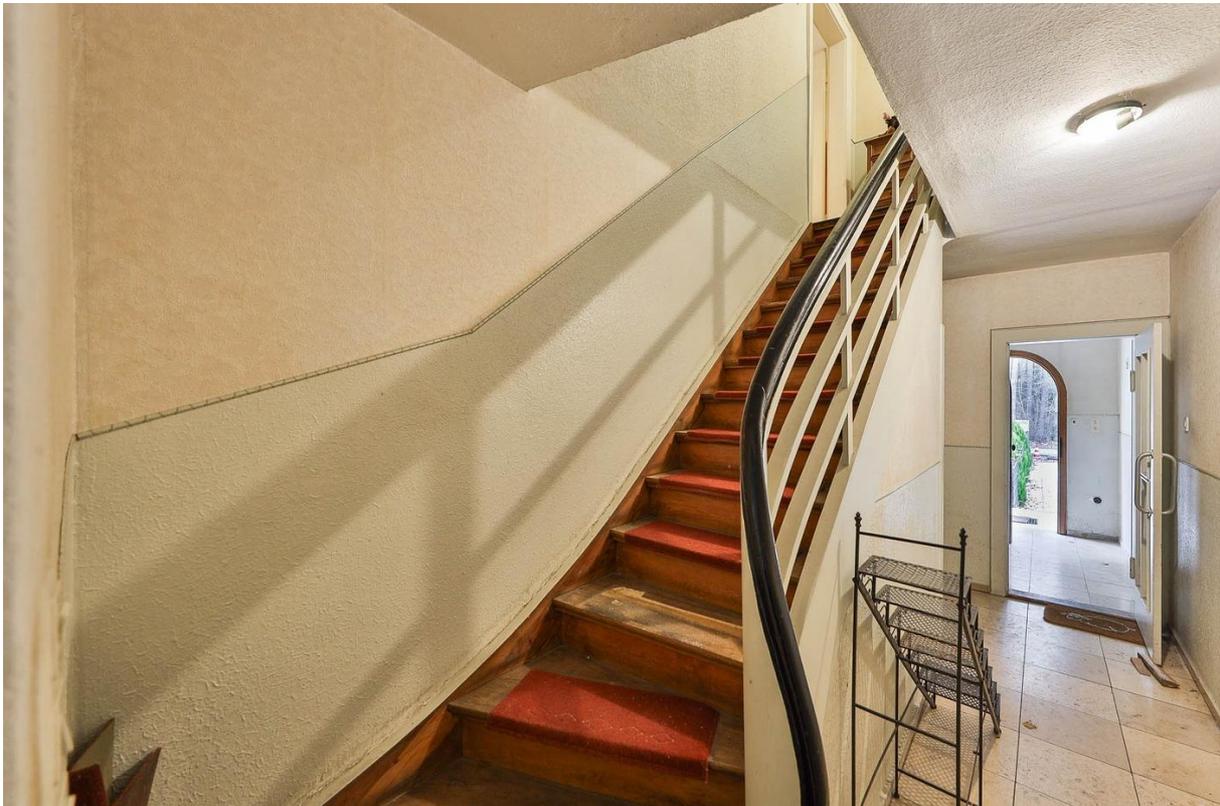


















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

