



## 90596 Schwanstetten

# Wohnen und Arbeiten --- Praxis - Büro - Atelier



**459.000 €**

Kaufpreis

**115 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Margita Schemmel Immobilien**

Margita Schemmel

Tel.: +49 9170 7175

[m.schemmel@t-online.de](mailto:m.schemmel@t-online.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	2 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

gültig bis	25.08.2025
Text	Effizienzklasse E
Endenergiebedarf	134
Baujahr (Haus)	1992
Primär-Energieträger	Gas

### Preise & Kosten

Kaufpreis	459.000 €
Heizkosten enthalten	×
Hausgeld	396 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	3,57%
Freiplatz	20.000 €
Tiefgarage	20.000 €

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
barrierefrei	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
Freiplatz	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- \* Parkett in allen Wohnräumen
- \* helles Wannenbad und sep. Duschbad
- \* außerdem sind noch 2 oberirdische Stellplätze vorhanden
- \* in dem kleinen Gärtchen vor der Terrasse können Sie Ihren gärtnerischen Neigungen nachgehen
- \* 2 prakt. Tiefgaragenplätze, die vom Haus aus zu begehen sind können zum Preis von je 20.000,- € erworben werden.



## Beschreibung

- \* Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine ursprünglich als Arztpraxis geplante Etage
- \* sie befindet sich in einem schönen Wohngebiet
- \* die kleine Terrasse wurde von der derzeitigen Mieterin liebevoll bepflanzt
- \* Durch die Trennung der beiden Wohnungen ist das Objekt zum WOHNEN und ARBEITEN geeignet.
- \* die 1-Zimmer Wohnung beinhaltet ein Duschbad mit Toilette und eine kleine Küche. Sie bietet sich deshalb als sep. Büro oder z.B. als Behandlungsraum an.
  
- \* Nachdem die Etage nicht als Praxis genutzt wurde, ist sie in eine Wohnung umgebaut worden
- \* Und zwar in eine 3-Zi. und eine 1-Zi. Wohnung.
- \* Dieser Umbau kann problemlos zurückgebaut werden
- \* Beide Wohnungen sind z.Zt. an solide Mieter vermietet
- \* Zu jeder Wohnung gehört ein Außenstellplatz
- \* 2 Tiefgaragenstellplätze können ebenfalls separat zum Preis von je 20.000,- € erworben werden
- \* die Außenstellplätze sind bereits im Kaufpreis enthalten
  
- \* Auf Grund der Lage im EG ist die Wohnung bedingt barrierefrei, bzw. behindertengerecht

## Lage

- \* Schöne Lage in der Nähe des Rathauses und in unmittelbarer Nähe zu einem kleinen Park
- \* Einer der 4 in Schwanstetten vorhandenen Kindergärten befindet sich in ca. 200 m Entfernung, die Grundschule ist ca. 100 m entfernt.
- \* Zu allen weiterführenden Schulen nach Roth, Schwabach und Wendelstein fahren Schulbusse.
- \* Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortszentrum und in naher Entfernung in Großschwarzenlohe (Kaufland) und Rednitzhembach (REWE mit Metzgerei und Bäckerei - kleiner Baumarkt)
- \* Sportliche Aktivitäten können in Schwanstetten selbst ausgeführt werden.
- \* Golf - Reiten - Wassersport Sie müssen auf nichts verzichten. In kurzer Fahrzeit erreichen Sie alle Orte zur sportlichen Ausübung.
- \* im Gemeindegebiet fährt Sie ein BÜRGERBUS an 5 Tagen in der Woche nach vorherigem Anruf auch kurzfristig von A nach B.
- \* Der öffentliche Nahverkehr bringt Sie zur U-Bahnhaltestelle Frankenstrasse - zur Meistersingerhalle - oder nach Schwabach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

\* Bitte beachten: die von uns genannten Informationen, Angaben und Daten zum Objekt dienen lediglich einer Vorabinformation. Die in unserem Exposé genannten Objektangaben- und Informationen sind sorgfältig ermittelt worden. Allerdings sind wir dabei auf die Auskünfte von Verkäufern, Vermietern, Verpächtern, Bauherren, Bauträgern und Behörden angewiesen. Diese mündlich oder schriftlich an Margita Schemmel Immobilien übermittelten Objektangaben und Informationen können nicht in allen Bereichen durch Margita Schemmel Immobilien auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser



Objektangaben können wir daher nicht übernehmen.

\* \* Gebühren: Der Käufer oder der im Interesse des Käufers handelnde Empfänger dieses Angebotes zahlt an uns incl. MWSt. 3,57% aus dem Gesamtkaufpreis, incl. sonstiger zur Übernahme des Objektes vereinbarter Leistungen. Wir sind für den Verkäufer gleichermaßen tätig. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss eines privatrechtlichen oder notariellen Vertrages, auch wenn dieser über eine Tochter- oder Beteiligungsgesellschaft oder eine dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma getätigt wird. Sie gilt erst dann als bezahlt, wenn sie dem Konto der Firma Schemmel, Schwanstetten gutgeschrieben ist. Zahlungen an Dritte gelten als nicht geleistet. Nach § 242 BGB muss "Vorkenntnis" umgehend schlüssig nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

\*\*\* Bitte beachten Sie die vom Portal gesandte Widerrufserklärung und senden uns diese zu, wenn Sie wünschen, dass wir vor Ablauf von 14 Tagen mit Ihnen Kontakt aufnehmen sollen.

#### Stichworte

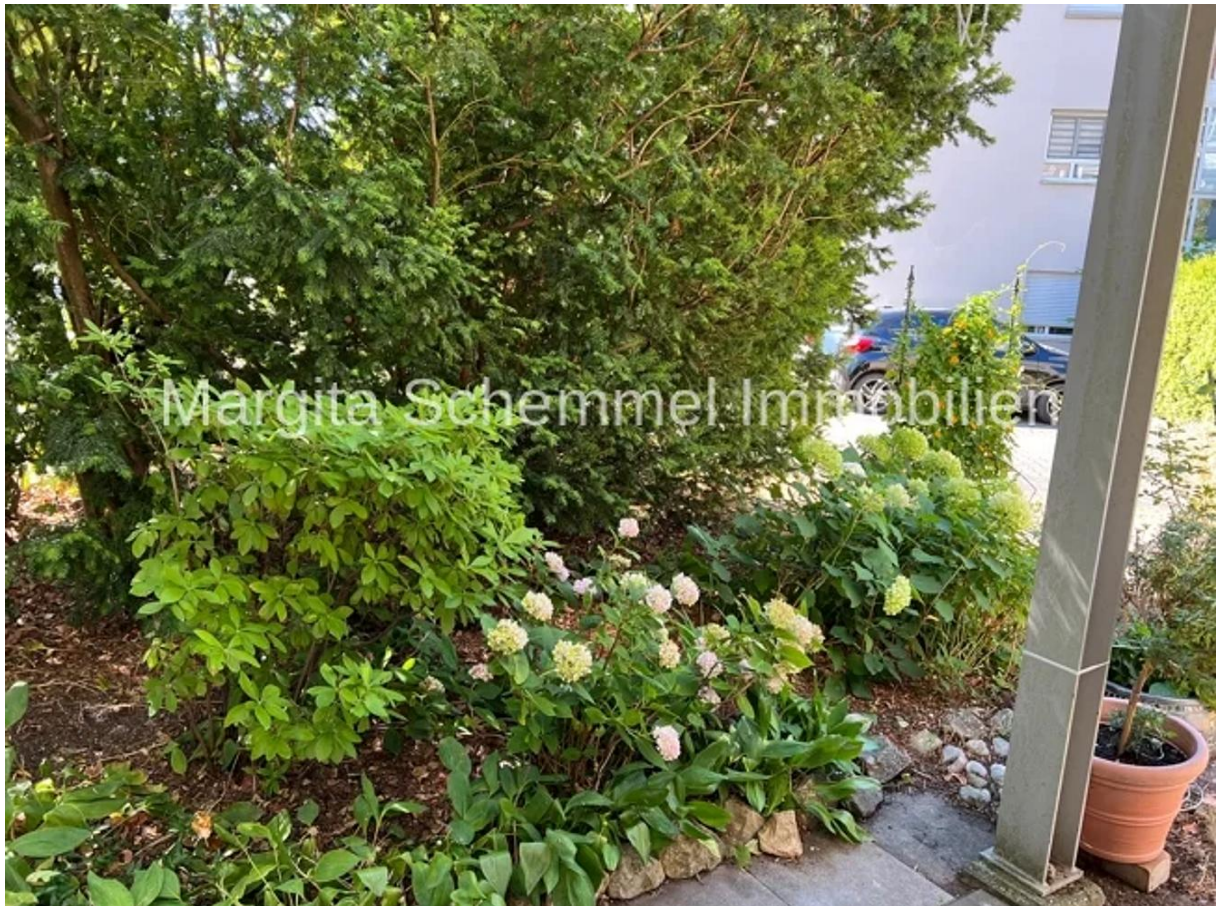
Stellplatz vorhanden, Anzahl der Schlafzimmer: 3, Anzahl der Badezimmer: 2, Anzahl Terrassen: 1, Balkon-Terrassen-Fläche: 2,00 m<sup>2</sup>, Distanz zum Kindergarten: 0.30, Distanz zur Grundschule: 0.20, Distanz zur Realschule: 8.00, Distanz zum Gymnasium: 8.00, Distanz zur Autobahn: 9.00

Sonstiges/Wohnen: seniorengerechtes Wohnen

Serviceleistungen: Hausmeister













ETW in 90596 Schwanstetten

Hainbuchenweg 12  
90596 Schwanstetten

fon 09170-71 75  
fax 03222 - 37 817 37  
Mobil 0171-41 39 738

E-Mail: [m.schemmel@t-online.de](mailto:m.schemmel@t-online.de)  
[www.margita-schemmel-immobilien.de](http://www.margita-schemmel-immobilien.de)



ETW in 90596 Schwanstetten

Hainbuchenweg 12  
90596 Schwanstetten

fon 09170-71 75  
fax 03222 - 37 817 37  
Mobil 0171-41 39 738

E-Mail: [m.schemmel@t-online.de](mailto:m.schemmel@t-online.de)  
[www.margita-schemmel-immobilien.de](http://www.margita-schemmel-immobilien.de)



**margita schemmel**  
immobilien