

Ihr neuer Wohnraum für die ganze Familie - Leben direkt am Naturschutzgebiet in Schwabach

91126 Schwabach, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-005937



Wohnfläche ca.: **133,74 m²** - Zimmer: **5,5** - Kaufpreis: **460.000 EUR**



Ihr neuer Wohntraum für die ganze Familie - Leben direkt am Naturschutzgebiet in Schwabach

Objekt ID	MM-005937
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	91126 Schwabach Bayern
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	133,74 m ²
Nutzfläche ca.	111,97 m ²
Vermietbare Fläche ca.	133,74 m ²
Grundstück ca.	402 m ²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1933
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Carport, Dusche, Einbauküche, Garten/Gartennutzung, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Massivbauweise, Separates WC, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Kaufpreis	460.000 EUR



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - Hier finden Sie Ihren Wohnraum direkt am Naturschutzgebiet in Schwabach.

Das Haus besticht durch seinen gelungenen Mix aus traditionellem Ambiente und modernem Wohnkomfort. Im Erdgeschoss befindet sich ein einladendes Wohnzimmer mit Essbereich, das dank des Kachelofens eine gemütliche Atmosphäre bietet. Die Einbauküche ist funktional und gut ausgestattet, während das Schlafzimmer im Erdgeschoss Privatsphäre und Komfort bietet. Ein Vollbad und ein Gäste-WC runden das Angebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss finden Sie ein großes Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer eignen. Ein zusätzliches Zimmer kann als Büro genutzt werden. Ein weiteres Bad ist hier vorbereitet und wartet darauf, nach Ihren Wünschen eingebaut zu werden.

Das Grundstück erstreckt sich über großzügige 402 qm und grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet, was Ruhe und Erholung verspricht. Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten. Das Haus verfügt zudem über ein Carport um bequem das Auto vor dem Haus zu parken.

Die Lage in Schwabach Penzendorf ist ideal für Naturliebhaber und dennoch gut angebunden an die Infrastruktur der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Ausstattung

Lage: Schwabach direkt am Naturschutzgebiet

Baujahr: 1933, kontinuierlich modernisiert

Grundstücksgröße: 402 qm

Wohnfläche: Circa 134 qm

Zimmer: 5,5 Zimmer

Aufteilung:

Erdgeschoss: Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich, Einbauküche, Schlafzimmer, Bad, Gäste-WC und Kachelofen

Obergeschoss: Ein großes Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Büro und vorbereitetes Bad (zum Einbau bereit)

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber



gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.04.1934
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1933
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	351,10 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Die Lage am Rande eines Naturschutzgebiets verleiht diesem schönen Einfamilienhaus einen besonderen Reiz. Ein dichtes Netz von Wander- und Radwegen durchzieht die Umgebung und lädt zu ausgedehnten Erkundungstouren ein. Die unberührte Natur und die weitläufigen Grünflächen bieten Erholung und Entspannung für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten gleichermaßen.

Dennoch müssen Bewohner nicht auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten. Die Innenstadt von Schwabach ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Darüber hinaus sind die Städte Nürnberg und Fürth mit ihren umfangreichen Freizeit- und Unterhaltungsangeboten bequem erreichbar.

Für Familien bietet Schwabach eine ideale Umgebung. Mehrere Kindergärten, Schulen und Spielplätze befinden sich in der Nähe und gewährleisten eine optimale Versorgung mit Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder jeden Alters.

Die gute Verkehrsanbindung rundet das Angebot ab. Die Autobahnen A6 und A9 sind schnell erreichbar, ebenso wie der öffentliche Nahverkehr mit Bus- und Bahnverbindungen in alle Richtungen.

Insgesamt bietet Schwabach eine attraktive Kombination aus ländlichem Flair, naturnaher Lebensqualität und urbaner Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für Paare und Pendler gleichermaßen ansprechend ist.





Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Luftbild



Außenansicht



Wohnzimmer





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



Küche



Küche





Gäste-WC



Bad EG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Bad zum Ausbau OG



Bad zum Ausbau OG





Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG



Büro OG



Kinderzimmer 2 OG



Kinderzimmer 2 OG



Heizungsanlage





Keller



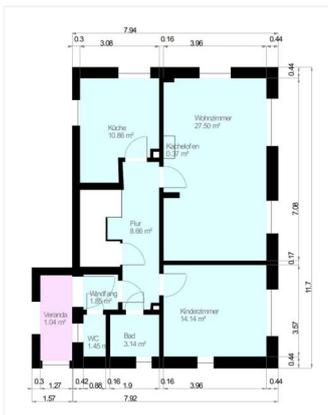
Keller



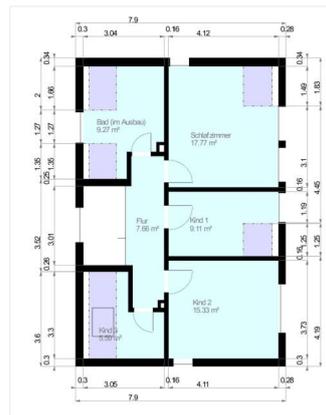
Luftbild



Außenansicht



Grundriss EG



Grundriss OG

