

Schwabach

# Schwabacher Wohnflair: Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in bevorzugter Lage

CODICE OGGETTO: 24431002b



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 215.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**CODICE OGGETTO: 24431002b - 91126 Schwabach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24431002b - 91126 Schwabach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24431002b	Prezzo d'acquisto	215.000 EUR
Superficie netta	ca. 64 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Vani	2	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Camere da letto	1	Caratteristiche	Balcone
Bagni	1		
Anno di costruzione	1960		

CODICE OGGETTO: 24431002b - 91126 Schwabach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.05.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	189.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	F

CODICE OGGETTO: 24431002b - 91126 Schwabach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24431002b - 91126 Schwabach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24431002b - 91126 Schwabach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24431002b - 91126 Schwabach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24431002b - 91126 Schwabach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP

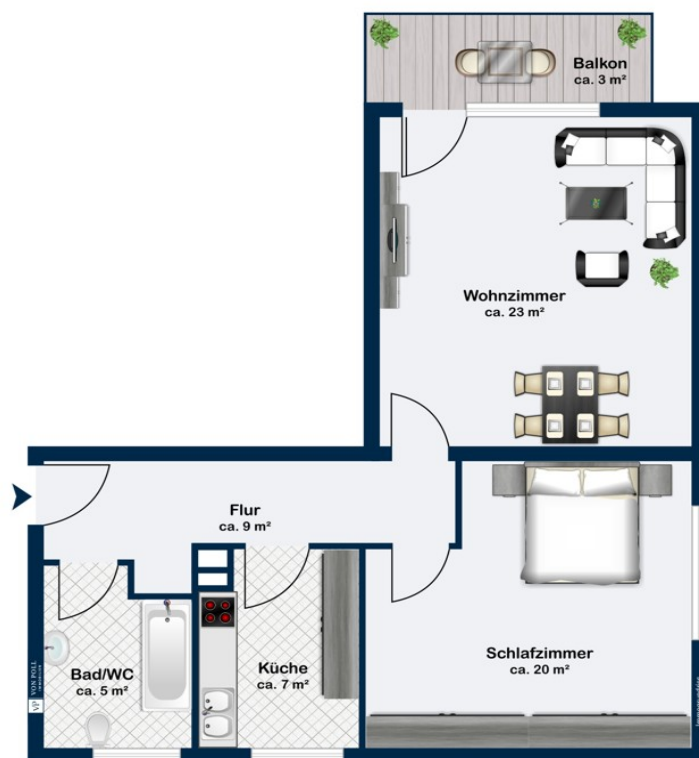
Ionela Harosa  
Geschäftsstelleninhaberin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**09122 - 88 59 168**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24431002b - 91126 Schwabach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24431002b - 91126 Schwabach**

## Una prima impressione

Willkommen in Schwabach – Eine Stadt, die Geschichte und Moderne vereint In der malerischen Kulisse Schwabachs, bekannt für ihre goldglänzenden Akzente und historische Pracht, erwartet Sie eine exklusive Gelegenheit: Eine charmante Zwei-Zimmer-Wohnung in bester Lage. Ein Schritt in die Vergangenheit und Zukunft: Gelegen nur wenige Gehminuten von der historischen Innenstadt, entführt diese Immobilie in eine Welt, wo moderner Wohnkomfort auf geschichtsträchtigen Boden trifft. Erleben Sie den Zauber Schwabachs direkt vor Ihrer Haustür. Ein Zuhause, das Raum für Leben bietet: Mit ca. 64 Quadratmetern Wohnfläche, clever konzipiert für maximale Raumnutzung, lädt die 2 Zimmer-Wohnung in der zweiten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses, mit neuen Parteien, zum Entspannen und Genießen ein. Der großzügige Balkon öffnet sich für ruhige Momente unter der Sonne. Qualität, die überzeugt: Die Wohnung zeichnet sich durch umfassende Renovierungen aus, die modernen Wohnkomfort garantieren. Hochwertige Kunststofffenster, zeitgemäßes Laminat und ein vor zehn Jahren renoviertes Badezimmer mit Badewanne und Fenster sprechen für sich. Auch das Garagendach wurde komplett saniert. Im Wohnhaus wurden der Eingangsbereich mit neuer Fensterfront, Tür und Briefkastenanlage erneuert sowie der Bereich für Abfalltonnen neu gestaltet. Diese Maßnahmen garantieren nicht nur ein modernes Erscheinungsbild, sondern steigern auch die Wohnqualität für alle Bewohner. Ein Highlight für jeden Autobesitzer: Die zum Objekt gehörende Garage bietet nicht nur Komfort, sondern auch Sicherheit für Ihr Fahrzeug. Entdecken Sie das Potenzial: Ob als Kapitalanlage oder für den Eigenbedarf, diese Immobilie verspricht eine lohnende Investition in Schwabachs glänzender Umgebung. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von diesem Immobilienjuwel in Schwabach zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns für detaillierte Unterlagen und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 24431002b - 91126 Schwabach**

## Dettagli dei servizi

Ausstattung:

- Großzügige 2-Zimmer-Wohnung
- 9 Parteien
- 2. OG
- ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hausgeld 224,00 EUR
- eine Garage ist im Preis enthalten
- Kellerabteil, Waschraum und Trockenraum
- aktuell vermietet : monatliche Grundmiete 590,00 €
- Renovierung: Fenster aus Kunststoff und Badezimmer
- neue Gasterne 2024
- Renovierungen im Haus:  
Eingangsbereich inkl. Fensterfront, Tür, Briefkastenanlage, Bereich für Abfalltonnen,  
Garagendach komplett saniert.
- Gasheizung (Austausch erst geplant, wenn in Schwabach Fernwärme angeboten wird)



**CODICE OGGETTO: 24431002b - 91126 Schwabach**

## Tutto sulla posizione

Standort-Highlights: Ein Leben im Herzen von Schwabach Diese charmante Immobilie genießt eine privilegierte Lage, nur einen Steinwurf entfernt von der malerischen Innenstadt Schwabachs, bekannt als die Goldschlägerstadt. Die Mikro-Lage ist geprägt durch historisches Ambiente und einladende Gassen, die zu entspannten Spaziergängen durch die liebevoll erhaltenen Straßenzüge einladen. Hier erleben die Bewohner die lebendige Geschichte der Stadt hautnah. Für die Liebhaber des urbanen Lebens: Die umliegende Innenstadt wartet mit einer Vielfalt an Cafés und Restaurants auf, die zum Verweilen in gemütlicher Atmosphäre einladen. Entdecken Sie die kulinarische Vielfalt und genießen Sie die lebendige Stadtkultur. Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter ein modernes Kino für Filmabende und die Nähe zu Fitnessklubs sowie kulturellen Veranstaltungen. Alltagskomfort in unmittelbarer Nähe: In der direkten Mikro-Lage finden sich alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens wie Lebensmittelgeschäfte, Friseure, Apotheken und Ärzte, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Dies schafft eine ideale Infrastruktur direkt vor der Haustür. Die strategische Makro-Lage zeichnet sich durch hervorragende Verkehrsanbindungen aus, sei es mit dem Auto über die Autobahn A6 oder B2, oder mit dem Zug nach Nürnberg. Diese Verbindungen ermöglichen eine einfache Fortbewegung und bieten Zugang zu urbanen Erlebnissen. Natur und Erholung in der Nähe: Ein besonderes Highlight ist die Nähe zu natürlichen Schönheiten wie dem malerischen Brombachsee, der eine idyllische Kulisse für entspannte Freizeitaktivitäten bietet. Der nahegelegene Rotsee ergänzt das Angebot als eine Oase der Ruhe und Natur. Diese Immobilie steht somit nicht nur für stilvolles Wohnen, sondern auch für eine perfekte Symbiose aus urbaner Lebensqualität und natürlicher Erholung. Ein Lebensraum, der das städtische Flair und die Ruhe der Natur in perfekter Harmonie vereint.

**CODICE OGGETTO: 24431002b - 91126 Schwabach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 189.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. 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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

**CODICE OGGETTO: 24431002b - 91126 Schwabach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ionela Harosa

---

Kappadocia 9 Schwabach / Roth  
E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)