



91126 Schwabach / Wolkersdorf

Willkommen zu Hause - gepflegtes Reihenhauses mit Garten



429.000 €

Kaufpreis

106 m²

Wohnfläche

178 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Schwabach

Armin Ofen

Tel.: 004991227902137

armin.ofen@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	106 m ²
Nutzfläche	58 m ²
Grundstücksfläche	178 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	429.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1982
----------------	------

Zustand

Baujahr	1982
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet einer Familie den idealen Raum, um ein behagliches Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Schon beim Betreten fällt die helle und freundliche Atmosphäre auf, die sich durch sämtliche Räume zieht. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Küche, die mit viel Stauraum und einer praktischen Einbauküche ausgestattet ist – hier findet die Familie Platz zum gemeinsamen Kochen und Essen. Der angrenzende Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und öffnet sich über eine große Fensterfläche und eine Terrassentür direkt zum Garten. Dieser bietet Kindern Platz zum Spielen und lädt Eltern zum Entspannen oder geselligen Beisammensein ein.

Das Obergeschoss verfügt über gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können – ob als Kinder-, Eltern- oder Arbeitszimmer. Helle sowie dunklere Böden und große Fenster sorgen auch hier für ein freundliches Wohngefühl. Von einem Zimmer aus haben Sie Zugang zu einem Balkon, der einen schönen Blick in die Nachbarschaft und ins Grüne des Gartens bietet. Das innenliegende Badezimmer präsentiert sich gepflegt und funktional mit Dusche und Badewanne, sodass sowohl schnelles Duschen als auch ausgiebiges Baden möglich ist.

Ein echtes Plus ist das ausgebaute Dachgeschoss, das zusätzlichen Raum für Hobby, Homeoffice oder als Rückzugsort für Jugendliche bereithält. Mit den vorhandenen Dachflächenfenstern wird auch dieser Bereich angenehm mit Tageslicht versorgt.

Die Immobilie wurde über die Jahre stets instand gehalten, sodass Sie ohne großen Aufwand einziehen und die Räume Schritt für Schritt nach Ihrem eigenen Stil modernisieren können. Insgesamt präsentiert sich das Haus als solide Basis für ein glückliches Familienleben – mit viel Platz, einem schönen Garten und der Möglichkeit, eigene Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus wurde 1982 in solider Massivbauweise errichtet und ist voll unterkellert. Mit ca. 106 m² Wohnfläche sowie zzgl. ca. 58 m² Nutzfläche im Keller, auf einem Grundstück von ca. 176 m² bietet es ausreichend Raum für die ganze Familie. Die hellen Wohn- und Schlafräume schaffen eine freundliche Atmosphäre, das gedämmte DG kann nach Bedarf weiter ausgebaut werden, ideal für Kinderzimmer, Homeoffice oder ein gemütliches Studio. Eine Garage ist im Preis enthalten und direkt in der Nähe der Immobilie.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten Gesamtzustand. Über die Jahre wurde laufend investiert und modernisiert, ein klarer Hinweis darauf, dass sich die Eigentümer stets liebevoll um die Immobilie gekümmert haben. So präsentiert sich das Haus heute als solides Zuhause, das sofort bezogen werden kann, aber zugleich Raum für individuelle Gestaltung im Innenbereich bietet. Ein ideales Familienhaus: gepflegt, mit Potenzial, in ruhiger Lage – bereit für den nächsten Lebensabschnitt.

Erneuerungen:

2004: Hauseingangstür neu

2008: Dach neu gedeckt (30 J. Garantie)

2011: Heizkessel (Viessmann) erneuert, Öltank gereinigt

2018: SAT-TV Schüssel (WZ + Hobbykeller), Dachluke (Velux) neu, neue HT mit 3-fach Verglasung, Fliegengittertüren, abschließbare Terrassentür

2019: Fassade erneuert, Rollläden SZ neu

2019/2023: Kanal geprüft & saniert

2020: Gartenzaun vorne neu

2024: Dachrinne neu, Gartenzaun hinten WPC (ca. 4.000 €)

2021–25: Wasserleitungen tlw. erneuert

2025: EA neu (Endenergiebedarf 120,4 kWh/m²*a)

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.04.2035.

Baujahr lt. Energieausweis:

Endenergieverbrauch beträgt 120,4 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Die Energieeffizienzklasse ist D

Lage

Dieses Zuhause liegt in einem lebendigen, familienfreundlichen Ort mit hervorragender Infrastruktur. Für die Jüngsten gibt es mit der neu eröffneten Kita „Wiesenglück“ (Platz für 74 Kinder, seit Mai 2023 in Betrieb) eine moderne und liebevoll gestaltete Betreuungseinrichtung in unmittelbarer Nähe.



Die örtliche Zwieselal-Grundschule überzeugt zudem als „Musikalische Grundschule“ mit einem inspirierenden Lernumfeld und vielseitigen Projekten – ideal für kreative Köpfe und aktive Pausenmomente.

Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die nächste Bushaltestelle. Von hier bestehen regelmäßige Verbindungen nach Schwabach, Feucht und Nürnberg. So lassen sich Schule, Arbeit oder Freizeitziele bequem mit dem ÖPNV erreichen – ein klarer Vorteil für Pendler und Jugendliche. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien sind über diese Anbindung sowie mit dem Auto sehr gut erreichbar – in ca. 10–15 Minuten je nach Zielort. Das sorgt für kurze und entspannte Schulwege und erleichtert den Familienalltag erheblich.

Der tägliche Bedarf ist direkt im Ort abgedeckt: Bäcker, Metzger, Supermarkt, Apotheke und Ärzte liegen in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz. So lassen sich Einkäufe und Besorgungen unkompliziert erledigen, ohne längere Wege in Kauf nehmen zu müssen.

Spiel- und Grünflächen laden Kinder und Erwachsene zum Toben, Entspannen oder gemeinsamen Spielen ein und bieten ideale Rückzugsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Auch sportlich hat der Ort viel zu bieten: Der TSV Wolkersdorf sorgt mit einem breiten Angebot für Bewegung und Gemeinschaft. Ob Fußball, Tennis, Turnen, Tischtennis, Volleyball oder Taekwondo – hier findet jedes Familienmitglied die passende Aktivität und neue Kontakte.

Dank der Nähe zur Autobahn sind Nürnberg und die umliegenden Städte in kurzer Fahrzeit erreichbar – perfekt für Ausflüge, Berufspendler oder Besuche bei Verwandten.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 120.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!











RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

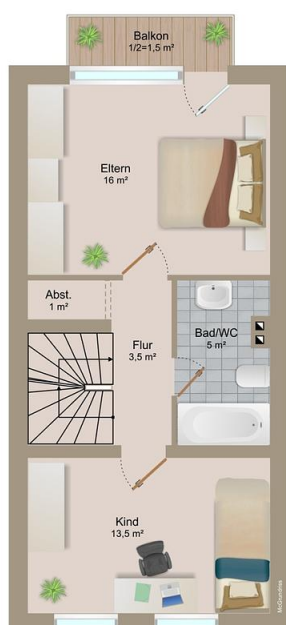












RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



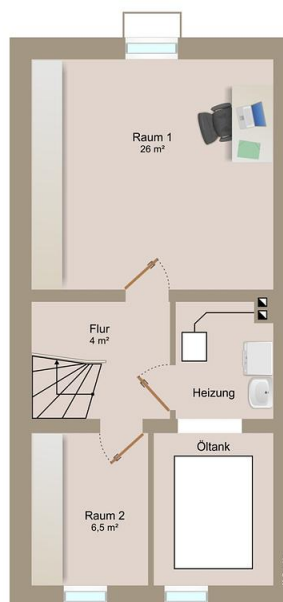




RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nr. 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat ?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !**

Tel. 09122 / 80 93 777

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Zöllnertorstr. 2 • 91126 Schwabach
www.remax-schwabach.de



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion