



## 91126 Schwabach

Charmantes Mehrfamilienhaus mit Altbaucharakter und Entwicklungspotenzial in zentraler Lage von Schwabach



**880.000 €**

Kaufpreis

**349 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**261 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**12**

Zimmer


**IMMOsmile**  
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Martin Scheuerer

Tel.: 0157 54766682

[martin.scheuerer@immo-smile.de](mailto:martin.scheuerer@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	349 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	233 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	261 m <sup>2</sup>
Zimmer	12

### Preise & Kosten

Kaufpreis	880.000 €
Kaltmiete	36.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelltdatum	02.06.2023
gültig bis	02.06.2033
Baujahr (Haus)	1914
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	121
Primär-Energieträger	Gas

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1914
letzte Modernisierung	2023
Zustand	teilsaniert



## Ausstattung

**Bad**

Wanne	✓
Dusche	✓

**Bodenbelag**

Fliesen	✓
Laminat	✓
Kunststoff	✓

**Heizungsart**

Etagenheizung	✓
---------------	---

**Befeuerung**

Gas	✓
-----	---

**unterkellert**

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



## Beschreibung

Dieses äußerst gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1914 vereint historischen Altbaucharme mit einer klar strukturierten Einheitenaufteilung und einem insgesamt sehr guten Erhaltungszustand. Die vermessene Wohnfläche von rund 349 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Wohnebenen und wird durch zusätzliche Nutzflächen im Dachgeschoss ergänzt. Dort besteht gemäß Wohnflächenberechnung ein mögliches Ausbaupotenzial von ca. 65 m<sup>2</sup> weiterer Wohnfläche.

Im ersten Obergeschoss wurden zwei Wohnungen zu einer großzügigen Wohneinheit mit etwa 120 m<sup>2</sup> zusammengelegt. Dadurch verfügt das Haus aktuell über fünf vollwertige Wohneinheiten. Die derzeit freie Einheit im ersten Obergeschoss eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es zur Eigennutzung, zur Neuvermietung oder zur Rückführung in zwei separate Wohnungen.

Die im Jahr 2022 beurkundete Teilungserklärung bildet die rechtliche Grundlage für die heutige Struktur des Hauses und sorgt für klare Zuordnungen sowie eine verlässliche Planbarkeit.

Der Altbau überzeugt durch klassische Proportionen, großzügige Deckenhöhen und eine solide, langlebige Bausubstanz. Die Klinkerfassade wurde im Jahr 2009 optisch überarbeitet, einzelne Putzflächen erneuert und das Gebäude vollständig neu gestrichen. In den darauffolgenden Jahren erfolgten weitere Arbeiten am Mauerwerk sowie an den Blechelementen des Erkers und des Vordachs.

Auch das Treppenhaus wurde sorgfältig aufgearbeitet und neu gestrichen und vermittelt heute einen gepflegten und einladenden Gesamteindruck. Für zwei Fallrohre werden derzeit Angebote zur Erneuerung eingeholt.

Die Wohnungen weisen unterschiedliche Modernisierungsstände auf. Im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss sind Kunststofffenster mit Zweifachverglasung verbaut, während im ersten Obergeschoss gepflegte Holzfenster vorhanden sind. Die Bäder sind funktional gestaltet, zwei Wohneinheiten verfügen über Außenbäder im Treppenhaus. Laminat und PVC Böden spiegeln die Modernisierungsphasen der vergangenen Jahre wider.

Zusätzlich zur Wohnfläche stehen insgesamt rund 233 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Davon entfallen etwa 114 m<sup>2</sup> auf einen trockenen und gut nutzbaren Keller, der sowohl über das Treppenhaus als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar ist. Ergänzend steht ein großzügiger Speicherbereich mit ca. 119 m<sup>2</sup> zur Verfügung, der weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Für einen geplanten Balkonanbau lag bereits eine positive Baugenehmigung vor. Diese Genehmigung ist im Januar 2025 ausgelaufen, eine erneute Antragstellung muss durch den Erwerber erfolgen.

Technisch präsentiert sich das Gebäude in einem soliden Zustand. Die Beheizung erfolgt über Gasetagenheizungen unterschiedlicher Baujahre. Die Warmwasserversorgung wird über vorhandene Thermen und Boiler sichergestellt. Die Grundleitung wurde im Jahr 2021 vollständig im Inliner Verfahren saniert und erfolgreich auf Dichtigkeit geprüft.

Insgesamt verbindet dieses Mehrfamilienhaus historische Substanz mit gepflegtem Gemeinschaftseigentum und flexibel nutzbaren Wohnflächen. Die großzügige, derzeit freie Wohneinheit im ersten Obergeschoss bietet zusätzlichen Raum für individuelle Nutzungskonzepte. Die Kombination aus solider Bauqualität, modernisierten Teilbereichen und stabilen Vermietungsverhältnissen macht das Objekt gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer und langfristig orientierte Kapitalanleger.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses vielseitige Mehrfamilienhaus persönlich vor Ort. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie den besonderen Altbaucharakter, das gepflegte Gesamtbild und das flexible Nutzungspotenzial dieser Immobilie. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



## Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer gewachsenen Wohngegend im Herzen von Schwabach, nur wenige Schritte vom Stadtpark entfernt. Die Lage vereint zentrale Erreichbarkeit mit angenehmer Ruhe und gepflegtem Umfeld – genau das, was Mieter und Eigennutzer gleichermaßen schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in bequemer Nähe. Ein Supermarkt ist in rund drei Fahrminuten erreicht, Bäcker und Apotheke liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Das charmante Schwabacher Zentrum mit Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften ist in etwa zwölf Gehminuten erreichbar und sorgt für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Familien und Paare profitieren von der sehr guten Infrastruktur. Die Johannes-Helm-Grundschule liegt nur rund 350 Meter entfernt, das Adam-Kraft-Gymnasium erreicht man in weniger als zehn Gehminuten. Der Stadtpark Schwabach lädt in zwei Gehminuten zu Spaziergängen oder einer kleinen Auszeit im Grünen ein. Mehrere Spielplätze und Sportanlagen runden das familienfreundliche Umfeld ab.

Pendler schätzen die exzellente Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Schwabach liegt nur etwa 220 Meter entfernt und bietet mit der S2 sowie den Regionalbahnen RE16 und 60 schnelle Verbindungen nach Nürnberg und Roth. Über die Linien 61, 677 und 678 bestehen zusätzliche Anschlüsse in Richtung Nürnberg-Röthenbach, Schwand, Schwanstetten und Wendelstein. Auch die Autobahn A6 ist in nur vier Fahrminuten erreichbar. Der Nürnberger Hauptbahnhof liegt etwa 28 Minuten, der Flughafen rund 30 Minuten entfernt.

Diese Lage verbindet urbanen Komfort mit ruhiger Wohnqualität und stabilem Wertumfeld. Ein Standort, der sowohl für Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive als auch für Eigennutzer mit Anspruch an Lebensqualität überzeugt.







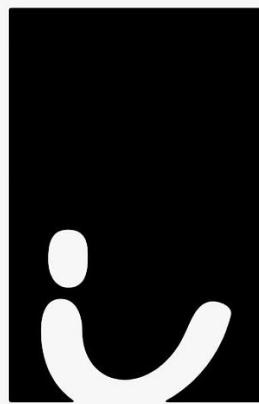












**IMMOsmile**  
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN