



**91126 Schwabach**

Modernes Raumkonzept auf zwei Etagen in SC-Limbach



**239.000 €**

Kaufpreis

**69,06 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**20 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer

 Sparkasse  
Nürnberg

Maklerfähigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### **Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schrittesser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### **Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	69,06 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	20 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	2,62 m <sup>2</sup>

### **Preise & Kosten**

Kaufpreis	239.000 €
Hausgeld	308 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### **Energieausweis**

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	03.08.2018
gültig bis	02.08.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1995
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	74,00
Primär-Energieträger	Gas

### **Allgemeine Infos**

verfügbar ab	01.04.2026
Ab-Datum	01.04.2026



## Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ca. 20 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche im zugeordneten Spitzboden - über eine Raumspartreppe von der Wohnung aus zugänglich
- öffentl. Verkehrsmittel
- oberste Etage
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- 3-Zimmer-Wohnung
- DG (= 2. OG) ohne Aufzug
- 9-Parteien-Haus
- ca. 69,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- helle Zimmer
- Wohnzimmer mit Zugang Balkon
- sonniger Südbalkon mit neuer Markise
- Tageslichtbad mit Wanne
- Einbauküche
- Zugang Spitzboden von der Wohnung aus (Zuordnung in Teilungsurkunde geregelt)
- ca. 20 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche im Spitzboden
- Waschmaschinenstellplatz in der Waschküche im Keller abschließbares Kellerabteil
- neue Heizung 2025
- Hausgeld: 308,- EUR/Monat (inklusive Hausmeister, Heizung, Rücklage, etc.)



## Beschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung ist Teil eines kleinen Mehrfamilienhauses, das insgesamt nur 9 Wohneinheiten umfasst. Die Eigentümergemeinschaft erstreckt sich allerdings über mehrere Häuser. Sie wurde ursprünglich als 2-Zimmer-Wohnung konzipiert und bietet auf rund 70 m<sup>2</sup> ein großzügiges und lichtdurchflutetes Raumangebot. Besonders hervorzuheben ist das helle Wohnzimmer mit Parkettboden, das eine angenehme Wohlfühlatmosphäre schafft und direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon bietet – der perfekte Ort, um entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein großzügiger Flur verbindet die einzelnen Räume und bietet zusätzlichen Stauraum. Über eine Raumspartreppe gelangt man in den Spitzboden, der mit etwa 20 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche eine vielfältige Gestaltungsmöglichkeit bietet, sei es als Abstell-/Hobbyraum oder als kleines Home-Office.

Jeder Wohnung ist ein separater Stellplatz für die Waschmaschine in der Waschküche im Keller zugeordnet, was zusätzlichen Komfort garantiert. Zu der Wohnung gehört außerdem ein zugeordnetes Kellerabteil, das ausreichend Platz für zusätzliche Lagermöglichkeiten bietet.

Die zentrale Lage in einem sehr gepflegten Gebäude sowie die gute Infrastruktur in der Umgebung machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

Ob als Eigennutzer oder Kapitalanleger - lassen Sie sich von diesem attraktiven Immobilienangebot überzeugen und vereinbaren Sie gleich Ihren individuellen Besichtigungstermin!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohngegend von Schwabach, einer malerischen Stadt im südlichen Teil von Mittelfranken. Schwabach ist besonders für seine historische Altstadt und die hohe Lebensqualität bekannt, was die Gegend zu einem äußerst begehrten Wohnort macht.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnen. Der Stadt kern ist gut zu Fuß erreichbar und bietet eine breite Auswahl an Geschäften, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten. Die Altstadt lädt mit ihren charmanten Fachwerkhäusern und dem historischen Flair zum Bummeln und Verweilen ein.

Für die tägliche Erreichbarkeit sind sowohl Öffentliche Verkehrsmittel als auch Autoverbindungen hervorragend. Der Schwabacher Bahnhof liegt nur wenige Gehminuten entfernt, wodurch eine schnelle Verbindung nach Nürnberg und den umliegenden Städten gewährleistet ist. Die Nähe zur B2 ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten, Schulen und Spielplätze befinden sich in direkter Nähe, was den Alltag erleichtert. Zudem bieten die umliegenden Naherholungsgebiete wie der Schwabacher Stadtwald oder der Rothsee hervorragende Freizeitmöglichkeiten für Sport und Erholung in der Natur.

Durch die gut angebundene Wohnlage und die ausgezeichnete Infrastruktur ist der Standort der Immobilie sowohl für Familien als auch für Berufspendler ein attraktiver Standort, um die Vorteile des ländlichen Lebens mit der Nähe zur Großstadt zu verbinden.





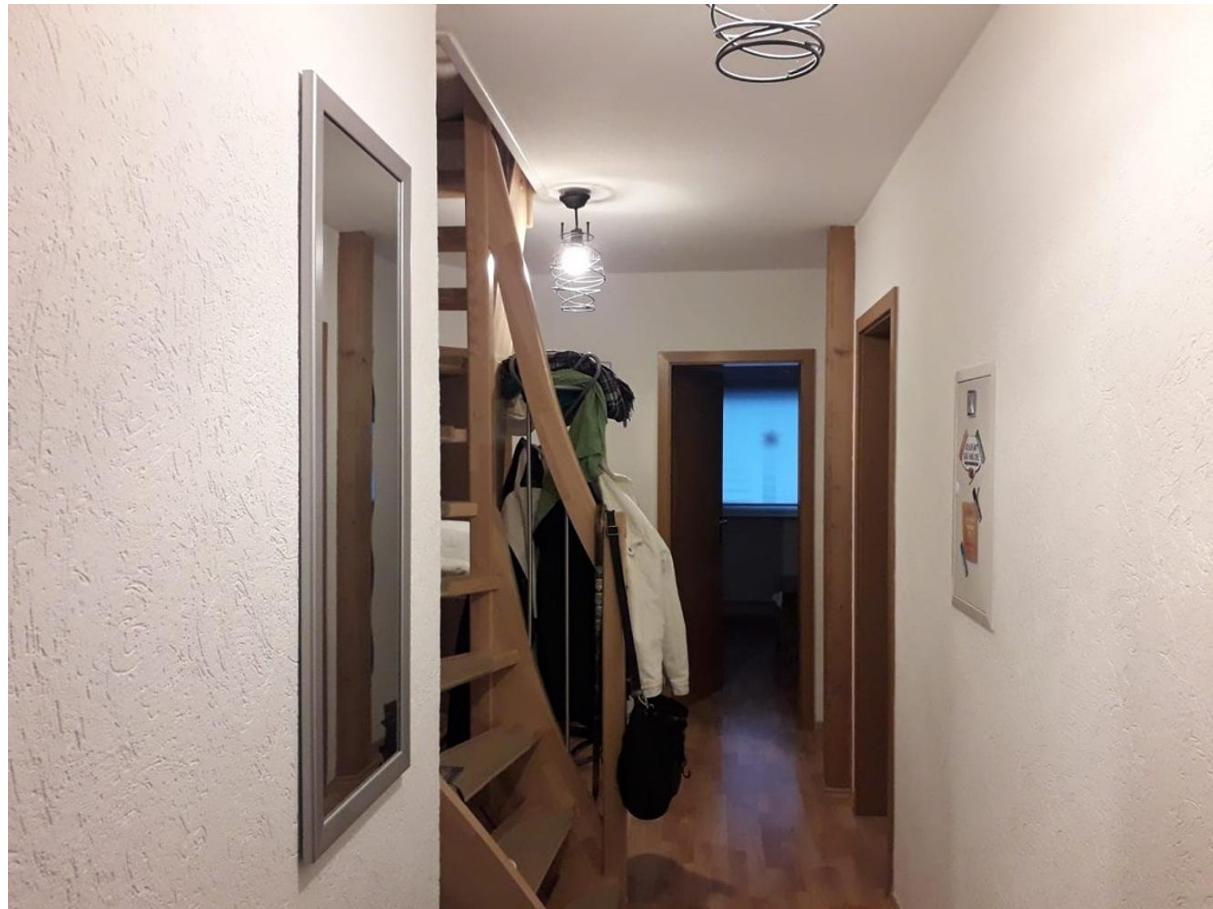














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.



 Sparkasse  
Nürnberg