

Exposé

Doppelhaushälfte in Schwabach

Doppelhaushälfte mit 6 Zimmern und Garage in Schwabach Limbach



Objekt-Nr. **OM-291532**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **425.000 €**

91126 Schwabach
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1979 | Zustand | gepflegt |
| Grundstücksfläche | 306,00 m ² | Schlafzimmer | 5 |
| Zimmer | 6,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 154,00 m ² | Garagen | 1 |
| Energieträger | Öl | Stellplätze | 1 |
| Übernahme | sofort | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer etablierten Lage in Schwabach-Limbach gelegen, präsentiert sich diese 1979 erbaute Doppelhaushälfte inmitten einer Nachbarschaft, die von großen Einfamilienhäusern geprägt ist. Die herrliche Südwestlage des Hauses ermöglicht es, die Sonne in vollen Zügen auf der Terrasse zu genießen.

Mit insgesamt 6 Zimmern, einem Garten und einer Garage ist dieses Haus auch für größere Familien geeignet, wobei zusätzliche Bonusräume vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der Terrassenbereich lädt zum Entspannen im Freien ein, während eine Loggia von zwei Zimmern im Obergeschoss aus zugänglich ist.

Des Weiteren verfügt die Immobilie über 2 Badezimmer und ein Gäste-WC, sowie einen Vorratsraum in der Küche. Das Haus ist vollständig unterkellert und beinhaltet einen Hobbyraum mit Sauna sowie einen Waschraum.

Beheizt wird das Haus mit einer Ölheizung, deren Tank innen beschichtet ist. Der Heizungsbrenner stammt aus dem Jahr 2004.

Besichtigungen sind gerne nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Ausstattung

Zur Ausstattung gehören:

Eine Einzelgarage mit Anbau, ein Garten mit schöner Terrasse, eine hochwertige Sauna, zwei Bäder, ein Gäste WC, ein Wäscheraum, ein Hobbyraum im Keller, ein Dachboden sowie eine Loggia im ersten Stockwerk.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Gäste-WC

Lage

Makrolage:

Schwabach, auch bekannt als die "Goldschlägerstadt", beherbergt rund 40.000 Einwohner und zählt zu den kleinsten kreisfreien Städten Bayerns. Die zentrale Lage und die Nähe zu den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen ist eine ihrer großen Vorteile sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer des öffentlichen Personen-Nahverkehrs.

Südlich grenzt Schwabach an die Stadtgrenzen von Nürnberg und wird von den ländlich geprägten Gemeinden des Landkreises Roth umgeben.

Mit zwei Anschlussstellen ist Schwabach direkt an die Bundesautobahn A 6 (Amberg - Heilbronn) angeschlossen und damit an die überregionalen Verbindungen der BAB A 9 (München - Berlin) und A 3 (Passau - Frankfurt a. Main).

Die Innenstadt sowie das Messegelände der Stadt Nürnberg sind mit dem Auto und mit der S-Bahn in unter 30 Minuten erreichbar.

Mikrolage:

Das Haus befindet sich in begehrter Lage von Schwabach-Limbach, mit sehr guter Verbindung an die S-Bahn. In der näheren Umgebung befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, ein Fitnessstudio und mehrere Restaurants.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 175,39 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie



Außenansicht 2

Exposé - Galerie



Eingang



Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

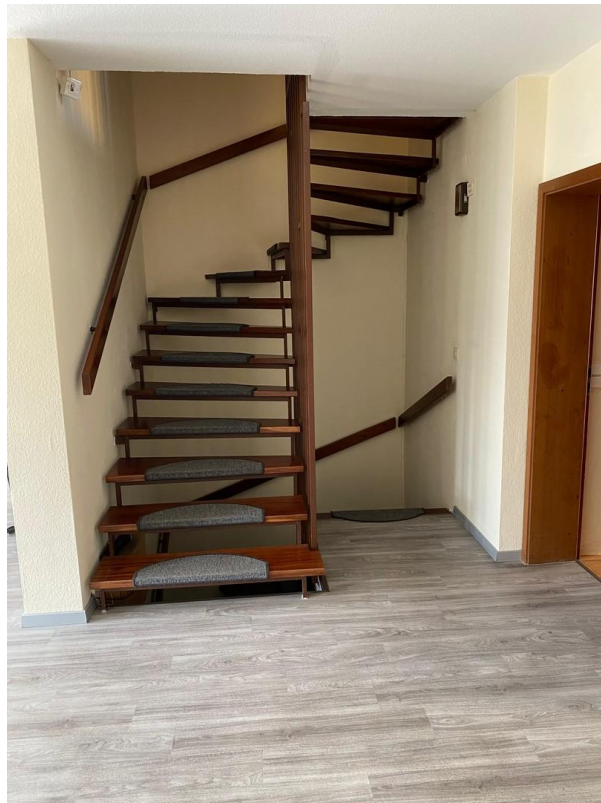


Küche

Exposé - Galerie



Gäste WC



Treppe

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Badezimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Dachboden



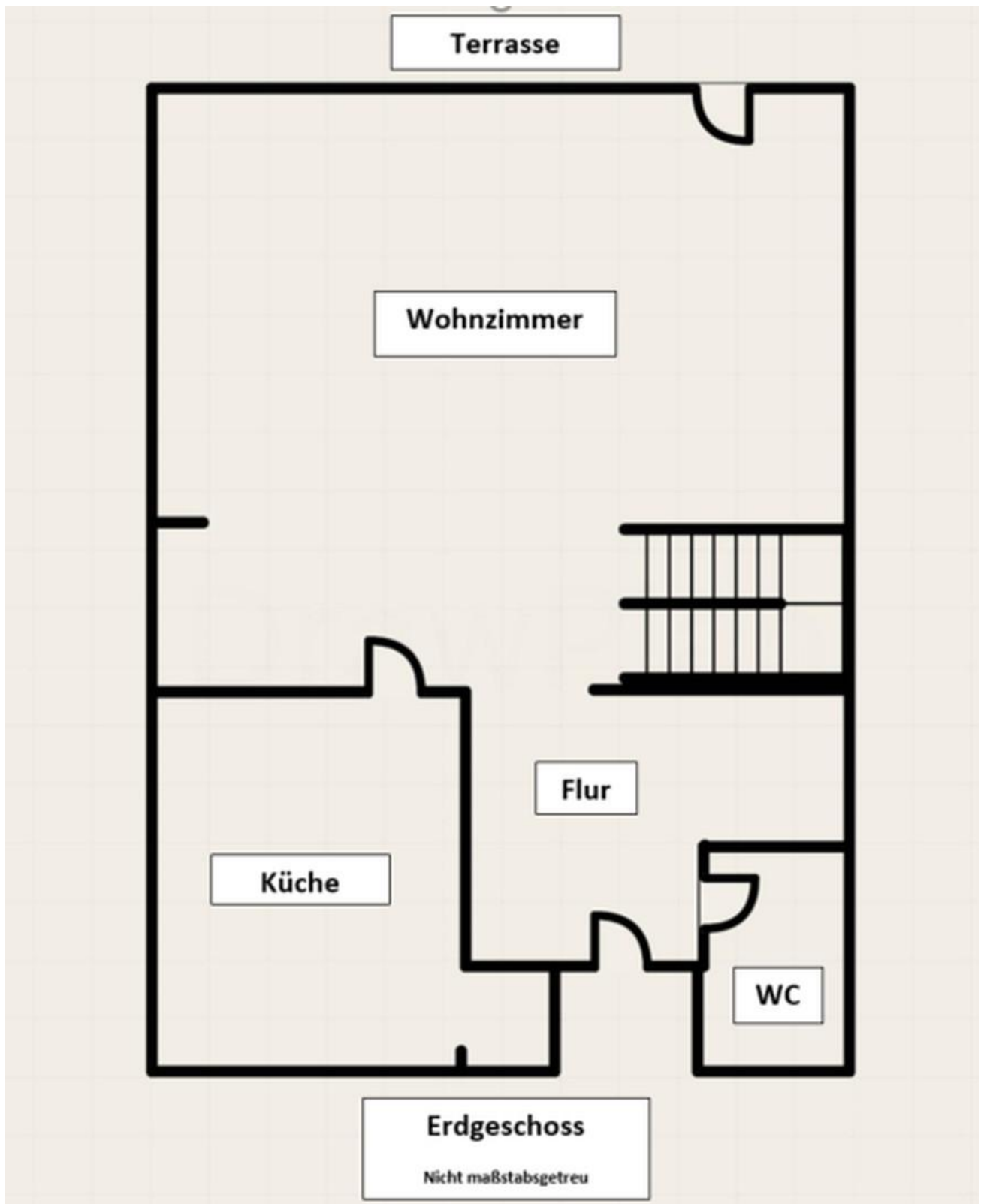
Sauna

Exposé - Galerie



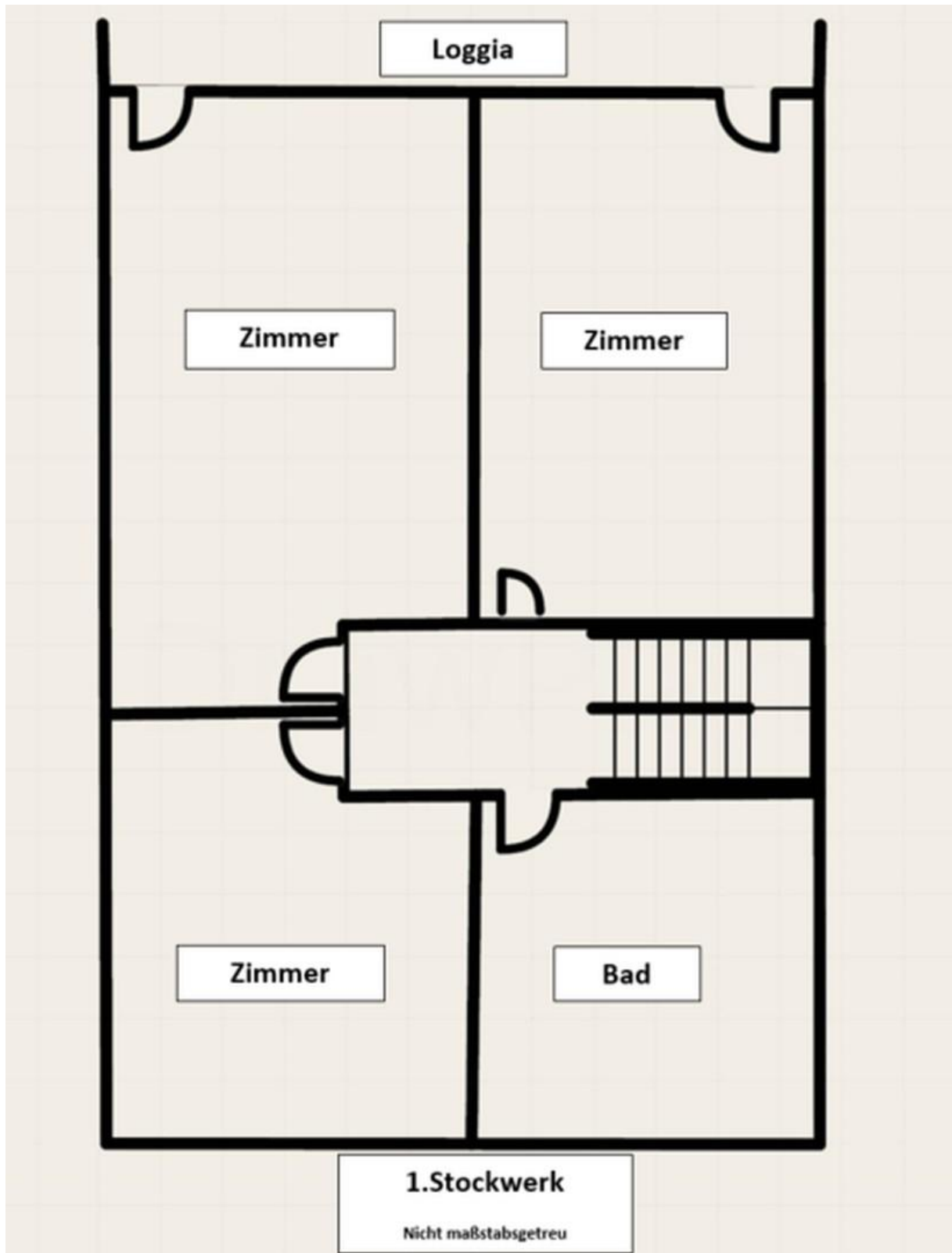
Garage

Exposé - Grundrisse



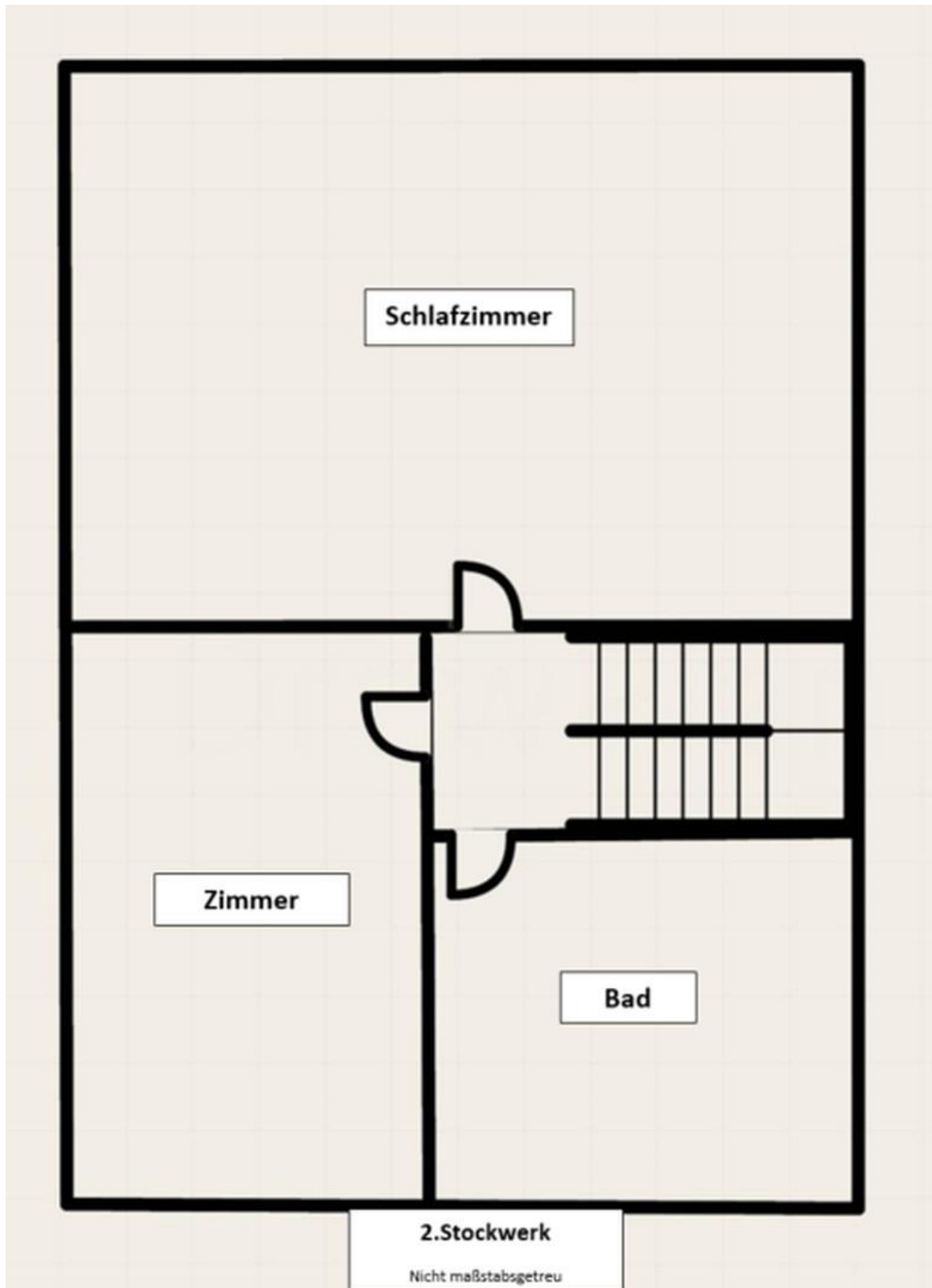
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



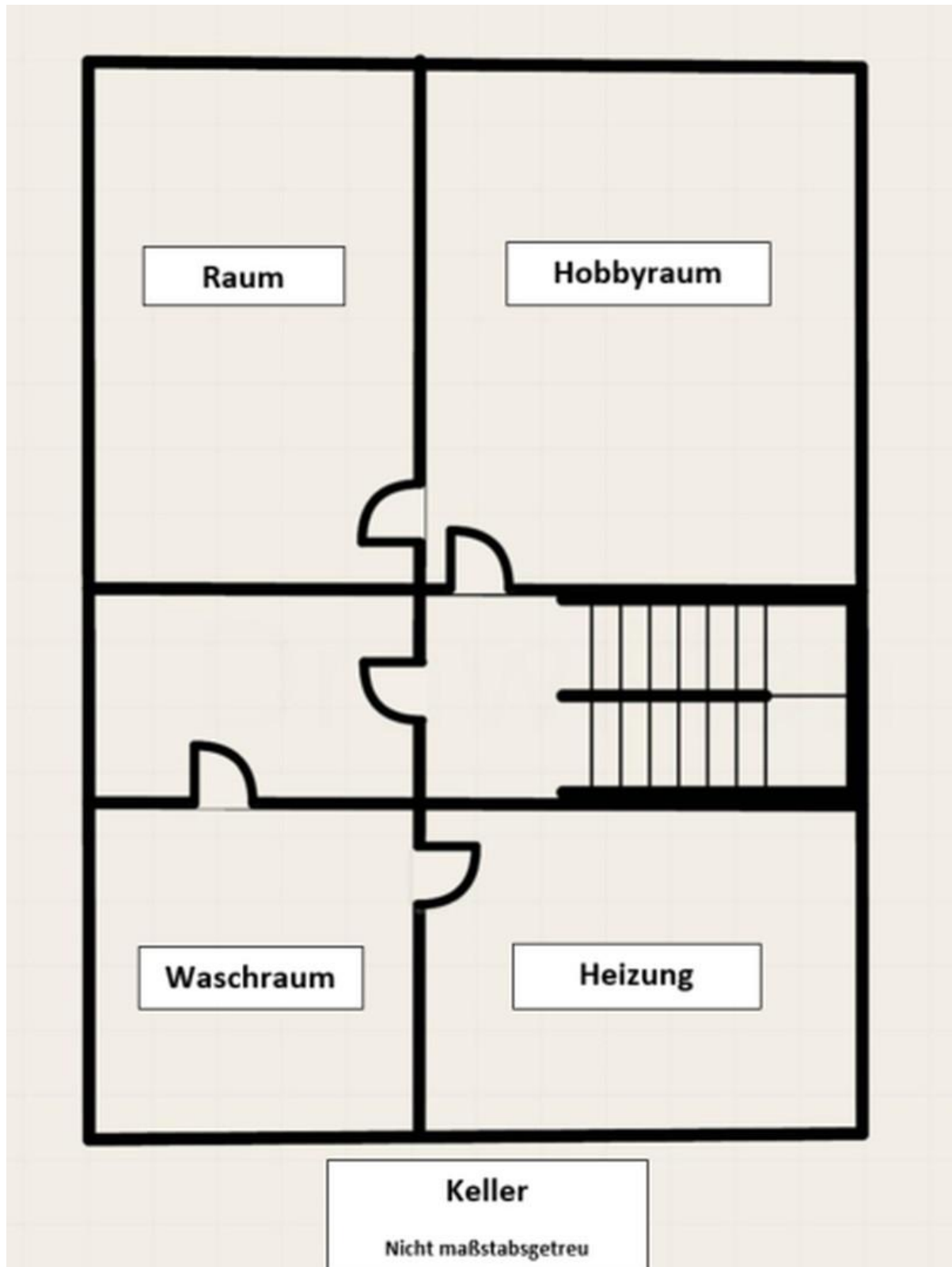
Grundriss 1.OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2.OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller