

Exposé

Einfamilienhaus in Schwabach

Freistehendes 6 Zi.-Einfamilienhaus mit großem Grundstück & Garage in idealer Lage in Schwabach



Objekt-Nr. OM-310947

Einfamilienhaus

Verkauf: **565.000 €**

Ansprechpartner:
Julia Buz

91126 Schwabach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	530,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	135,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gut geschnittene und helle Haus bietet viel Platz für Familien und eine ideale Kombination aus Wohnraum und Freiraum im Grünen. Es ist ein Haus, welches keine Grundsanierung vor Einzug erfordert, sondern bereits in einem sehr guten Zustand ist. Sie können gleich einziehen und sich da wohl fühlen.

Das freistehende Einfamilienhaus verfügt über 6 Zimmer auf insgesamt 145 m² Wohnfläche, die sich auf 2 Etagen verteilt. Im Keller und Dachboden gibt es zusätzlich ca. 135 m² Nutzfläche.

Eine moderne gut ausgestattete Einbauküche aus dem Jahr 2021 mit einem direkten Zugang zur Aussenterrasse und bietet alle Annehmlichkeiten für das Kochen und die Zubereitung von Mahlzeiten.

Das Haus wurde 2004 und 2021 modernisiert und verfügt über 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster und eine erneuerte Gasheizungsanlage. In 2023 wurde die Elektrik im ganzen Haus erneuert.

Im Keller gibt es neben den Räumen wie Waschküche, Heizraum und Abstellraum auch einen beheizbaren Hobbyraum. Dieser Raum kann vielseitig genutzt werden, zum Beispiel als zusätzlicher Wohnraum, Büro, Fitnessraum oder für Hobbys und Freizeitaktivitäten.

Der Dachboden ist begehbar und kann mit entsprechenden Umbaumaßnahmen zu zusätzlichem Wohnraum oder anderen Nutzungsmöglichkeiten umgestaltet werden. Er ist über eine Einschubtreppe im Flur im OG zugänglich.

Darüber hinaus gehört auch eine Einzelgarage zum Haus, die Ihnen einen sicheren und geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Es gibt weitere Stellplätze vor dem Haus.

Eine Terrasse nebst Pergola lädt zum Entspannen im Freien ein.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet sonnige und überdachte Außenbereiche.

Ausstattung

- Neue Elektrik (neue Sicherungen, Leitungen, Steckdosen, Lichtschalter etc. 2023)
- Glasfaseranschluss (2024)
- Moderne Einbauküche (2021) mit einem neuen Bosch Geschirrspüler, einem Bosch Kochherd und einer hochwertigen Grohe Armatur. Direkter Terrassenzugang
- 3-fach verglaste Kunststoff-Isolierglasfenster (Fa. Interhorm), Einbau 2004 mit teilweise elektrisch betriebenen Außenrolläden
- Duschbad mit Toilette und Wannenbadebad mit einer hochwertigen Grohe Armatur
- Erdgas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung (2004)
- Marmortreppe zum Obergeschoss
- Einbauschränke
- Gefliester Keller mit einer Kelleraußentreppe
- Begehbarer Dachboden
- Zwei Kaminzüge im Haus
- Erneuerung der Pergola Bedachung (2023)
- Garage (ca. 4,4m x 2,2m x 2,2m) und Stellplatz vor der Garage (ca. 4,4m x 2,75m)

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus wird privat verkauft, sodass Sie die gesparten Maklergebühren daher lieber in das Haus investieren. Sie können alle Informationen aus einer Hand bekommen und direkt mit dem Eigentümer sprechen.

Der Verkaufspreis für dieses gemütliche Einfamilienhaus in Schwabach beträgt 565.000 Euro. Der Übergabetermin kann nach Absprache erfolgen.

Kontaktdaten:

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, kontaktieren Sie bitte Frau Julia Buz per E-Mail unter HausverkaufSC@gmx.de mit Angabe Ihrer Telefonnummer. Auf Anfrage können Ihnen ein ausführliches Exposé und weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt werden.

Die Besichtigungstermine können ziemlich flexibel vereinbart werden.

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Schwabach. Die Lage bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ist nur wenige Minuten von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen (inkl. Gymnasium) und Freizeiteinrichtungen entfernt. Gute Erreichbarkeit der A 6 Nürnberg - Heilbronn (Ausfahrt Schwabach -West).

Die Bushaltestelle "Am steinernen Brücklein" liegt nur ca. 3 Gehminuten entfernt. 3 Buslinien stehen hier zur Verfügung und bringen Sie rasch ins Stadtzentrum oder zum Bahnhof.

Die Umgebung ist familienfreundlich und bietet zahlreiche Grünflächen und Spielplätze.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	261,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Eingangsseite mit Garage

Exposé - Galerie



Hausansicht West, Vorgarten



Wohnzimmer im EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer im EG

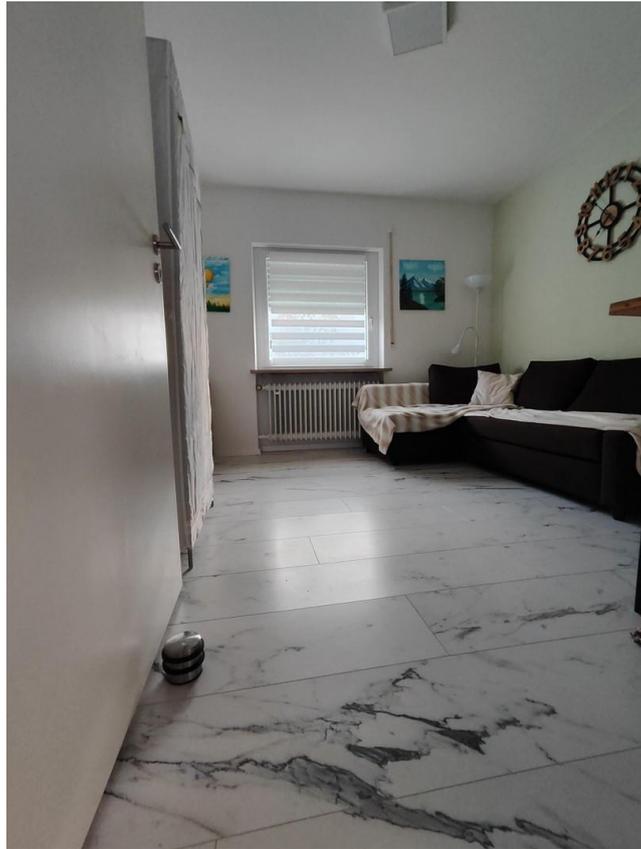


Küche im EG, Terrassenzugang



Küche im EG, Terrassenzugang

Exposé - Galerie



Arbeits-/Gästezimmer im EG



Floor mit Marmortreppe im EG

Exposé - Galerie



Floor mit Marmortreppe im EG



Duschbad mit WC im EG

Exposé - Galerie



Duschbad mit WC im EG



Marmortreppe EG-OG

Exposé - Galerie



Floor im OG



Floor im OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im OG



Schlafzimmer im OG

Exposé - Galerie



Arbeits-/GästeZi im OG



Kleines Arbeitszimmer im OG

Exposé - Galerie



Kinder-/Wohnzimmer im OG



Balkon im OG

Exposé - Galerie



Wannenbad im OG



Wannenbad im OG

Exposé - Galerie



Vorgarten Hauseingang

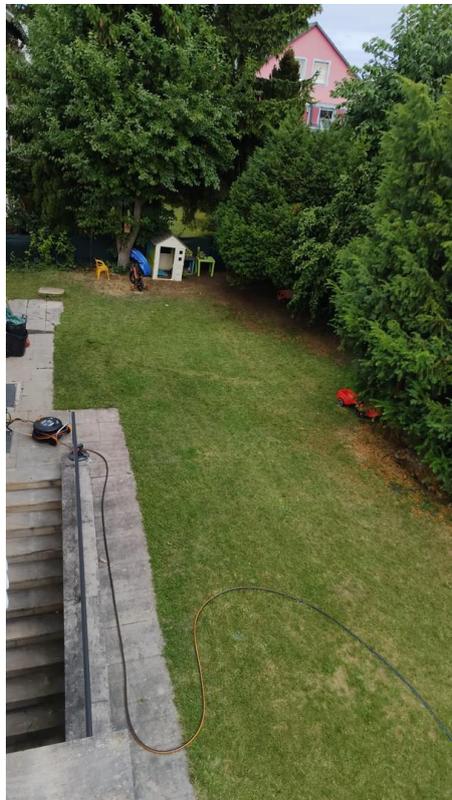


Vorgarten

Exposé - Galerie



Hintergarten mit Pergola



Hintergarten, Kellertreppe

Exposé - Grundrisse

GRUNDRISSE:

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss:



Exposé - Grundrisse

Grundriss Keller:

