

# Exposé

## Wohnung in Schwabach

**Sonnige 3 Zi. Whg. (OG) in Schwabach (vermietet) m.  
Balkon u. Gartenanteil zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-314009

### Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:  
Harald Henneberger  
Telefon: 0177 1911615

91126 Schwabach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1959	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 4-Familienhauses. Dieses wurde 1959 in Massivbauweise errichtet und ist umgeben von 1- und 2-Familienhäusern.

Die Wohnung besitzt eine Loggia (Ausrichtung Südwest), einen zugehörigen Gartenanteil (70m<sup>2</sup>), einen Kellerraum und einen KFZ-Stellplatz. Ebenso gibt es einen gemeinsamen Trockenraum.

Folgende Renovierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

Im Jahr 2000 wurde die Fassade gestrichen, im gesamten Gebäude neue Kunststofffenster und Balkontüren eingebaut.

Das Bad der Wohnung wurde 2005 komplett saniert

Die Außenanlagen (Gehwege) wurden 2008 erneuert.

Der gesamte Hof mit den Stellplätzen wurde 2019 neu gepflastert.

Die Wohnung wurde 2020 teilsaniert.

Das Dach und die Fassade wurden 2022 teilsaniert

Bei Fragen bitte anrufen unter 0177 1911615

## Ausstattung

Bad mit Fenster, Dusche, Gartenanteil, Balkon, Gas-Zentralheizung, Kunststofffenster mit Rolläden, PVC u. Laminat und Fliesenboden im Bad.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Wohnung ist vermietet

Kaltmiete beträgt 650€

Stellplatz 25€

Nebenkosten 300€

Objektzustand: gepflegt

## Lage

Das Objekt liegt 700 m (ca. 10 Gehminuten) vom Stadtkern entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten (EDEKA, NORMA, Getränkemarkt), Schule und Kindergarten, ärztliche Versorgungsmöglichkeiten sowie eine Bushaltestelle.

Die nahegelegenen Waldstücke bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

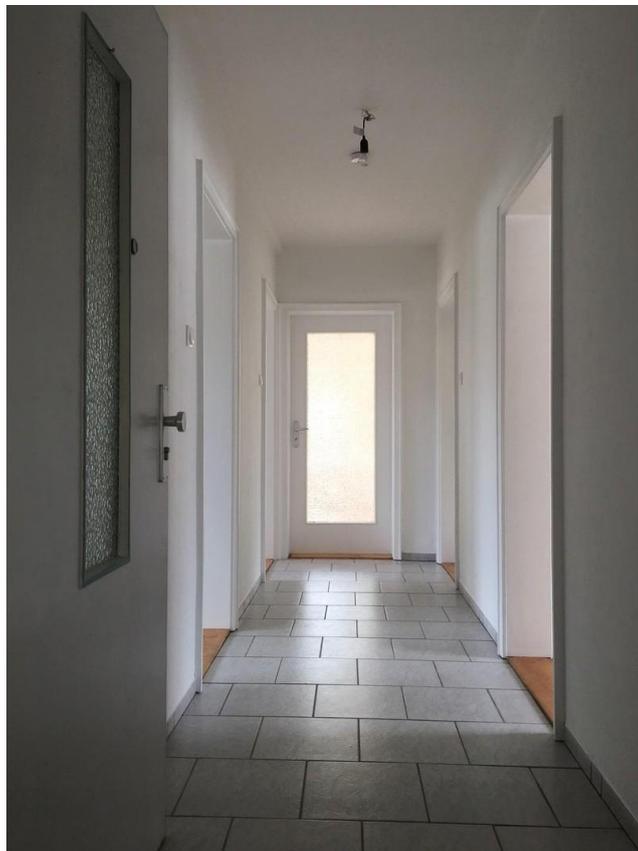
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	154,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

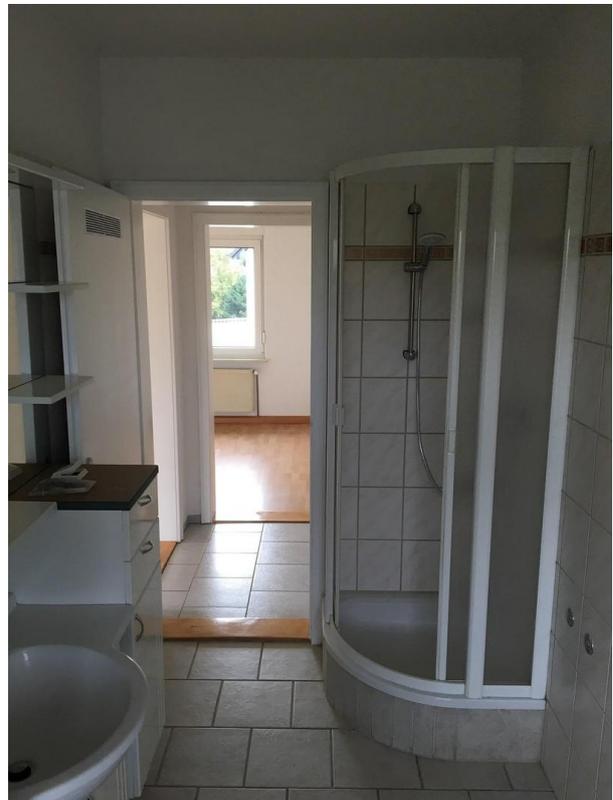
# Exposé - Galerie



Küche



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



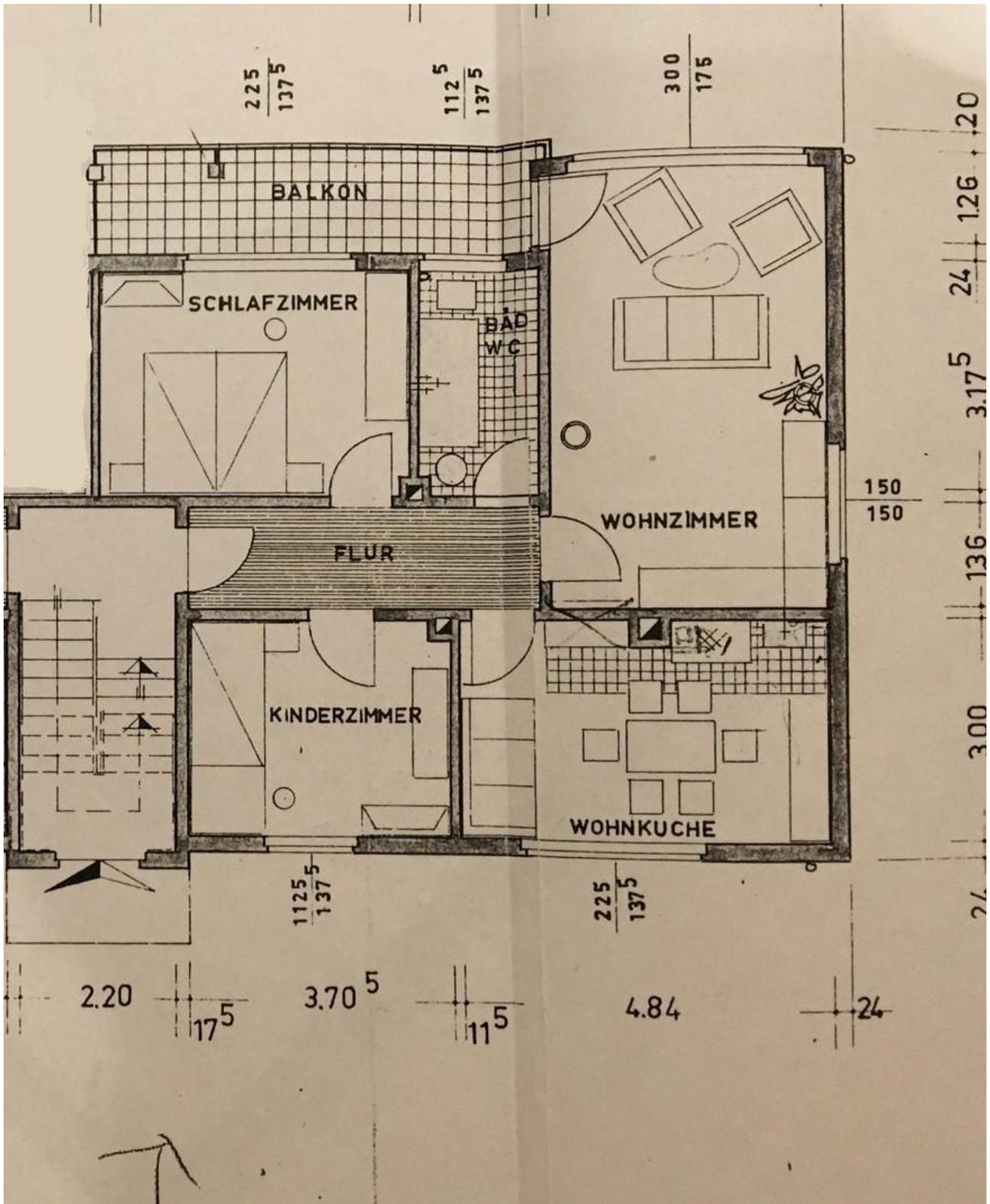
Gartenanteil

# Exposé - Galerie



Stellplatz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung OG