

Exposé

Erdgeschosswohnung in Schwabach

Helle, stilvolle Altbauwohnung in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-316404

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **325.000 €**

Nürnberger Strasse 22
91126 Schwabach
Bayern
Deutschland

Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	100,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	100,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 100 qm große 3 ½ Zimmer Wohnung wurde im Jahr 2016 umfassend saniert. Dabei wurde ein modernes Badezimmer eingebaut, ebenso wurde die komplette Elektrik erneuert. Diese Ergänzungen fügen sich nahtlos in das zeitlose Design ein, das perfekt mit den historischen Elementen des Gebäudes harmoniert. Die Wohnung ist sehr gut beleuchtet und wirkt auch mit dem hellen Laminatboden sehr freundlich.

Sie bietet mit ihren 3 ½ Zimmern ausreichend Platz, um sich gemütlich einzurichten. Das Hauptschlafzimmer ist geräumig und gemütlich, während sich das größte Zimmer ideal als Wohn- und Esszimmer eignet und das weitere Zimmer ein Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer sein kann.

Die Umgebung und die Fassade des historischen Gebäudes, kombiniert mit dem modernen Design der Wohnung vereinen historischen Charme mit zeitgemäßem Flair.

Ausstattung nach der Sanierung (2016):

- Fenster als 2-fach verglaste Holzfenster mit Isolierverglasung nach Vorgabe der Behörde (Stulp-Falz-Fenster mit zwei gleichen Fensterflügeln und Glas/Klappoberlicht)
- Elegantes Badezimmer mit hochwertiger Sanitärausstattung und neuen Armaturen
- Badezimmereinrichtung mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC mit Handtuchheizkörper inkl. Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Bad und Küche mit einheitlichen modernen dunklen Bodenfliesen ausgestattet
- Hochwertige Laminatböden nach Vorgabe des Denkmalamtes
- Hochwertige Türen mit Edelstahlrücken-Garnituren nach Vorgabe des Denkmalamtes
- Großzügig dimensionierte Elektroeinrichtung inkl. Einbaustrahler in Flur, Küche und Bad
- Antennenanschluss in Schlafzimmer, Wohnzimmer und Kinderzimmer
- Effiziente eigene Gasheizung zur vollen Kostenkontrolle
- Inklusive einer 2-zeiligen Einbauküche mit zusätzlicher Arbeits- und Ablagefläche
- Mit Möglichkeit der Errichtung einer Terrasse

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und benötigt daher keinen Energieausweis.

Ein Kfz-Stellplatz ist im Verkaufspreis inbegriffen.

Die Wohnung wird provisionsfrei von Privat verkauft.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Information zur Denkmal-AfA:

Unter „Denkmalschutz-Abschreibung“ (Denkmal-AfA) versteht man die steuerliche Abschreibung von Investitions- und Instandhaltungskosten, die ein Erwerber nach dem Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie in Deutschland geltend machen kann.

Käufer oder Eigentümer, die diese alten Bauwerke sanieren und so für die Zukunft sichern, werden vom Staat mit dieser Art der Abschreibung belohnt.

Die Gesetzesgrundlagen der Denkmalschutz-Abschreibung sind in den §7h sowie §10f des Einkommenssteuergesetzes zu finden. Bei der Denkmalschutz-Abschreibung unterscheidet man zwischen Kapitalanlegern und Eigennutzern.

Kapitalanleger können 100% der Sanierungskosten 12 Jahre abschreiben (8 Jahre mit 9% und weitere 4 Jahre mit 7%)

Eigennutzer können 100% der Sanierungskosten 10 Jahre abschreiben (je mit 9%).

Bei Gebäuden, die vor dem 31.12.1924 gebaut wurden, liegt der AfA-Satz bei 2,5%. Damit profitieren Sie bei der Denkmalschutz-AfA über viele Jahre von Steuervorteilen.

Für Kapitalanleger besteht bei dieser Wohnung noch die Möglichkeit 2 Jahre der erhöhten Abschreibung von 7% zu nutzen.

Lage

Das Anwesen stammt aus dem Jahre 1693 und zählt zu den bedeutendsten Denkmälern in Schwabach, was im Jahr 2016 aufwendig grundsaniert wurde. Das Hauptgebäude verfügt über sechs Wohnungen. In den beiden Seitengebäuden befinden sich zwei Stadthäuser.

Das kleine Mehrfamilienhaus zeigt sich in einer attraktiven Wohngegend in erstklassiger Lage im Herzen von Schwabach. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß zu erreichen. Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, sowie das Zentrum von Schwabach sind in unmittelbarer Nähe.

Für Autofahrer ist die Auffahrt auf die A6 lediglich ca. 2,5 Kilometer entfernt. Auch über die Landstraße gelangen Sie mühelos ins Zentrum von Nürnberg, das in nur etwa 25 Minuten erreichbar ist. Somit profitieren Sie von der ruhigen Wohnlage in Schwabach und sind dennoch optimal an das Großstadtleben angebunden.

Ein weiteres Highlight dieser Lage ist die bezaubernde Schwabacher Altstadt, die sich nur ca. 200 Meter fußläufig entfernt befindet. Hier erleben Sie das Flair vergangener Zeiten und können durch die malerischen Gassen schlendern, historische Gebäude bewundern und in gemütlichen Cafés verweilen. Die Altstadt von Schwabach ist geprägt von einer reichen Geschichte und einer Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen, die das ganze Jahr über stattfinden.

Naturliebhaber kommen in der Umgebung von Schwabach ebenfalls auf ihre Kosten. Die idyllische Landschaft lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Ausflügen ein. Genießen Sie die Ruhe und Entspannung in den nahe gelegenen Parks und Grünflächen oder erkunden Sie die umliegenden Wälder und Seen.

Swabach bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die Ihren Alltag bereichern. Ob Supermärkte, Fachgeschäfte oder Wochenmärkte - hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Insgesamt bietet die Lage dieser Wohnung die perfekte Balance zwischen urbanem Lebensstil und naturnaher Erholung. Erleben Sie das Beste aus beiden Welten und genießen Sie die Vorzüge dieser einzigartigen Lage in Schwabach.

Entfernungen:

Zentrum - 0,25 km (3 min.)

Allgemeinarzt – 0,25 km (3 min.)

Kindergarten am Berg – 0,15 km (2 min.)

Luitpold-Grundschule - 0,5 km (7 min.)

Hermann-Stamm-Realschule - 1,2 km (18 min.)

Adam-Kraft-Gymnasium - 0,8 km (11 min.)

Wolfram-von-Eschenbach-Gymnasium - 1,5 km (22 min.)

Autobahn A6 (Schwabach-Süd) - 2,5 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Küche



Bad mit Wanne und Dusche



Bad mit Wanne und Dusche

Exposé - Galerie



Bad mit Wanne und Dusche



Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer