

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schwabach

**Großes Einfamilienhaus in sehr guter und ruhiger  
naturnaher Lage in Wolkersdorf \*Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-318362

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **790.000 €**

91126 Schwabach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	720,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	233,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das attraktive Einfamilienhaus steht ab sofort zum Verkauf. Das Wohnhaus befindet sich in sehr ruhiger und schöner naturnaher Lage von SC- Wolkersdorf. Es wurde im Jahr 1980 in massiver Bauweise auf einem 720 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut.

Zum Haus gehört außerdem eine Doppelgarage.

Das Highlight beim Betreten des Hauses ist die offene Galerie im geräumigen Eingangsbereich. Von dort erreichen Sie die Küche, welche im Kaufpreis enthalten ist. Diese ist aus dem Jahr 2002 und in einem sehr gutem Zustand. Die Arbeitsplatte und der Küchenspiegel sind aus Granit.

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Wohn- und Eßzimmer ein Schlaf- und ein Kinderzimmer, sowie ein großes Badezimmer mit Wanne und Dusche und ein separates Gäste-WC. Beide Räume wurden 1998 aufwändig renoviert. Der Balkon mit wunderschönem Ausblick ist vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer aus zugänglich.

Der eigene Garten komplettiert das wunderschöne Haus mit viel Platz für Spiel und Spaß im Freien. Nach Süden ausgerichtet können Sie hier viele Sonnenstunden genießen. Der überdachte Freisitz ist direkt vom Esszimmer aus zugänglich.

Das Obergeschoß verteilt sich auf ein großes Zimmer mit Loggia im Westen, sowie noch 2 Kinderzimmer, ein großes Bad und ein separates WC.

Das Untergeschoß ca. 83 qm (nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt) ist in Wohnraumhöhe erbaut, sodass aufgrund der Hanglage neben einem Wohn- oder Schlafzimmer mit Terrasse noch 2 weitere zusätzlich wohnwirtschaftlich nutzbare Zimmer zur Verfügung stehen. Außerdem befinden sich im Keller noch einer großer Wasch- u. Trockenraum, sowie der Heizkeller und ein Vorratzsraum. Die Öltanks befinden sich außerhalb des Hauses.

Denkbar wäre auch eine Nutzung als Arbeitsräume für Selbständige, welche durch eine Außentreppe separat zugänglich sind.

## Ausstattung

\* Ausstattung

- Niedertemperaturheizung 1992 Viessmann
- Fußbodenheizung im EG
- Marmortreppe
- Marmor - Diele, Wohnzimmer
- Tresor fest verbaut
- Dachgeschoß ausgebaut
- Spitzboden über Bodentreppe zugänglich
- Küche im Kaufpreis
- Garagentorantrieb elektrisch
- großer Wasch-u. Trockenraum im Keller

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

\* Besichtigungstermine

Ich freue mich darauf, die Immobilie mit Ihnen gemeinsam zu besichtigen.

Zur Terminvereinbarung und bei Fragen zur Immobilie stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne jederzeit zur Verfügung. Ich freue mich, von Ihnen zu hören.

## Lage

Die Goldschlägerstadt Schwabach ist ein Standort wahrer Lebensfreude. Kulturell haben Sie hier viele unterschiedliche Angebote. Museen, Stadtführungen und zahlreiche über das Jahr verteilte Feste. Ob Sie in einem der örtlichen Vereine aktiv sind oder lieber die Natur genießen – hier werden Sie schnell neue Kontakte knüpfen.

Auch für das tägliche Leben haben Sie alles in der nahen Umgebung, z.B. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Diele mit Galerie



# Exposé - Galerie



Nordansicht



Balkon



# Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Galerie



Westseite





# Exposé - Galerie



Diele



# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



WC EG



# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Zimmer 3 DG



# Exposé - Galerie



WC DG



Bad DG

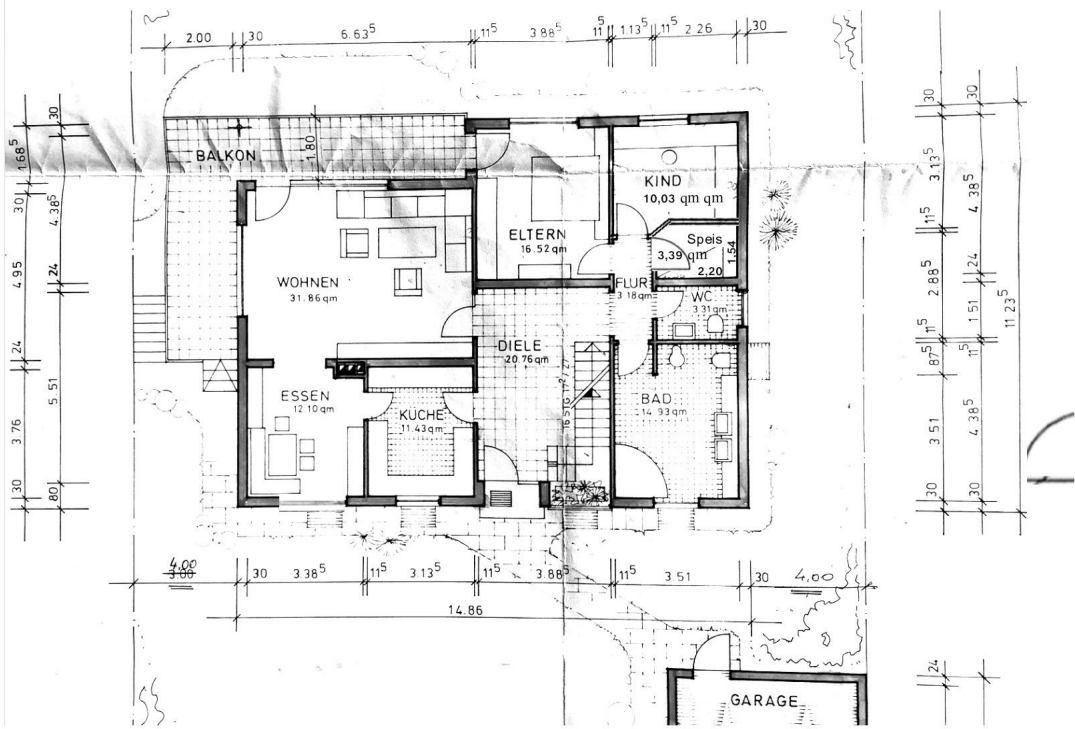


# Exposé - Galerie



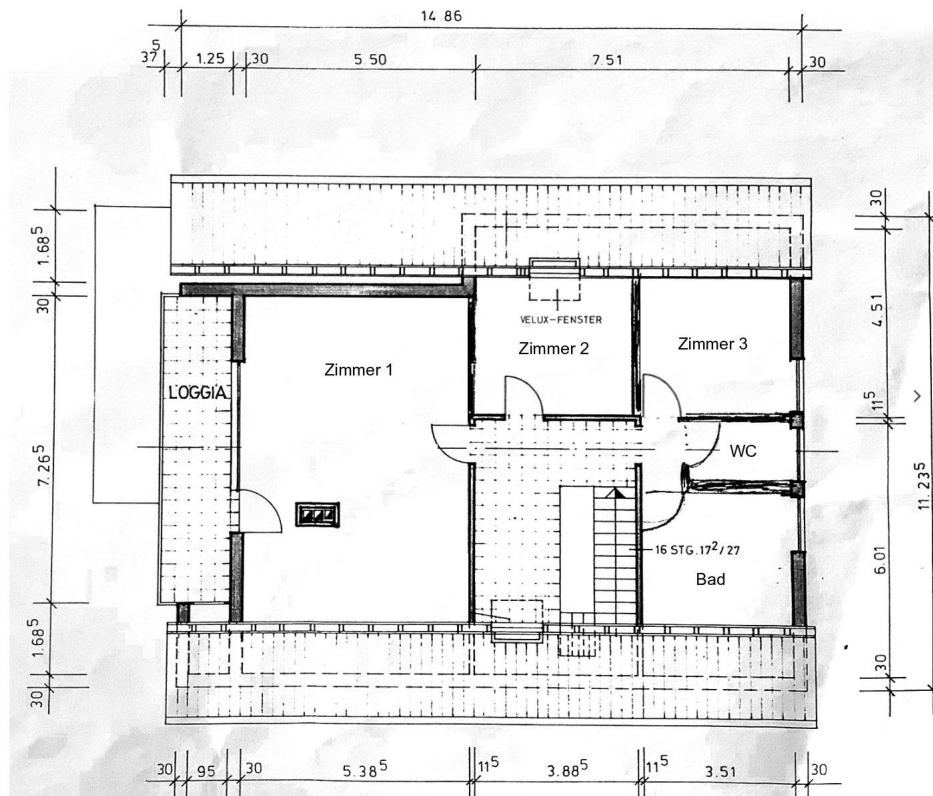
Zimmer 1 DG

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

