

Exposé

Reihenhaus in Schwabach

Umfangreich saniertes Reihenhaus in Schwabach - Ideales Zuhause für anspruchsvolle Familien



Objekt-Nr. OM-328521

Reihenhaus

Verkauf: **599.000 €**

91126 Schwabach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	220,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	127,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante, frisch modernisierte Reihenmittelhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend von Schwabach, unweit des beliebten Spielplatzes an der Karlsbader Straße. Das 1961 erbaute Haus wurde 2024 umfassend saniert und kombiniert eine hochwertige Ausstattung mit energieeffizienten Lösungen – perfekt für moderne Paare oder Familien, die eine optimale Work-Life-Balance suchen.

Die Immobilie bietet auf drei Etagen fünf lichtdurchflutete Zimmer, die sowohl Privatsphäre als auch Raum für gemeinsames Leben ermöglichen. Mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, erholsames Schlafzimmer sowie zwei vielseitig nutzbaren Kinder- oder Arbeitszimmern im Obergeschoss und einem ausgebauten Studio im Dachgeschoss erfüllt dieses Haus unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen beheizten Hobbyraum im Keller, der sich ideal für Fitness, kreative Projekte oder als Rückzugsort eignet.

Ein besonderes Highlight ist die neue Luft-Wasser-Wärmepumpe, die für nachhaltige Energieversorgung sorgt und das Haus in die Energieeffizienzklasse B hebt. Diese zukunftsorientierte Technologie schont nicht nur die Umwelt, sondern spart langfristig Energiekosten.

Eine optionale Garage, die für 15.000,- Euro zusätzlich erworben werden kann, rundet das Angebot ab und bietet einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Ausstattung

Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Große Fenster sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre, während der direkte Zugang zur Terrasse und dem Garten zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die moderne, offene Küche bietet viel Platz für kulinarische Kreationen und geht nahtlos in den Essbereich über – ein idealer Ort für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit einem Balkon, zwei weitere gut geschnittene Zimmer und ein stilvolles Tageslichtbad. Ob als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer – die Räume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und sind perfekt auf die Bedürfnisse moderner Haushalte abgestimmt.

Das ausgebauten Dachgeschoss besticht durch ein helles, modernes Studio mit hochwertigem Parkettboden. Dieser Bereich eignet sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder als privater Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten oder Entspannen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Dieses moderne Reihenmittelhaus bietet alles, was Sie für ein komfortables und zukunftsorientiertes Leben brauchen: eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine attraktive Lage.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich dieses stilvolle Eigenheim! Senden Sie uns Ihre Anfrage über das Kontaktformular und geben Sie Ihre Telefonnummer an, damit wir Sie direkt kontaktieren und einen Besichtigungstermin vereinbaren können. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und Ihnen dieses beeindruckende Zuhause zu zeigen.

Lage

Die Immobilie liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Viertel von Schwabach. Die Nähe zum Spielplatz an der Karlsbader Straße und zu verschiedenen Grünflächen macht die Umgebung besonders lebenswert. Hier genießen Sie die Ruhe der Natur, ohne auf eine exzellente Anbindung verzichten zu müssen.

Schulen, Kindergärten und alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag besonders komfortabel. Für den Berufsweg oder Freizeitaktivitäten profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Mit der S-Bahn oder dem Auto erreichen Sie Nürnberg und andere umliegende Städte schnell und unkompliziert. Gleichzeitig laden die Umgebung von Schwabach und die nahegelegenen Wälder und Parks zu Freizeitaktivitäten, sportlichen Ausflügen oder entspannten Spaziergängen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	60,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Offener Wohnbereich I

Exposé - Galerie



Helle Kücheneinrichtung



Schönes Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Platz im Dachgeschoss



Klassische Außenansicht

Exposé - Galerie



Nehmen Sie Platz im Garten