

Schwabach

# Wohn- und Geschäftshaus mit Ausbaupotenzial im Herzen von Schwabach

Objektnummer: 26431022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 844 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 37 • GRUNDSTÜCK: 560 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26431022	Kaufpreis	1.550.000 EUR
Wohnfläche	ca. 844 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 4,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	37	Modernisierung / Sanierung	2000
Badezimmer	12	Bauweise	Massiv
Baujahr	1920	Nutzfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
		Gewerbefläche	ca. 187 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 1031 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
[schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



**Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach**

## Ein erster Eindruck

Inmitten der historischen Altstadt von Schwabach befindet sich dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus im Ensemblebereich.

Die hervorragende Innenstadtlage verbindet urbanes Leben mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Entsprechend hoch und nachhaltig ist die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen an diesem Standort.

Die Liegenschaft besteht aus einem Haupthaus mit acht Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit sowie einem Nebengebäude mit drei weiteren Wohnungen. Darüber hinaus bieten eine leerstehende Wohnung sowie ein zweigeschossiges Atelier im Hinterhof attraktive Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten. Das Objekt stellt damit eine interessante Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen und zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial dar.

### Bebauung und Aufteilung

#### Haupthaus

Wohnung 1: ca. 105 m<sup>2</sup>

Wohnung 2: ca. 103 m<sup>2</sup>

Wohnung 3: ca. 70 m<sup>2</sup>

Wohnung 4: ca. 98 m<sup>2</sup>

Wohnung 5: ca. 65 m<sup>2</sup>

Wohnung 6: ca. 66 m<sup>2</sup>

Wohnung 7: ca. 54 m<sup>2</sup>

Wohnung 8: ca. 40 m<sup>2</sup> – derzeit leerstehend und renovierungsbedürftig

Ladenfläche: ca. 71 m<sup>2</sup> – aktuell vermietet

#### Nebengebäude

Wohnung 9: ca. 67 m<sup>2</sup>

Wohnung 10: ca. 88 m<sup>2</sup>

Wohnung 11: ca. 88 m<sup>2</sup>

Ausbau- und Entwicklungspotenzial

Neben den bereits vermieteten Einheiten verfügt die Immobilie über attraktive

**Entwicklungsmöglichkeiten. Die leerstehende Wohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup> bietet nach einer Renovierung zusätzliches Vermietungspotenzial.**

**Ein besonderes Highlight stellt das zweigeschossige Atelier im Hinterhof mit einer Fläche von ca. 116 m<sup>2</sup> dar. Je nach baurechtlichen Voraussetzungen eröffnet sich hier die Möglichkeit, weiteren hochwertigen Wohn- oder Arbeitsraum zu schaffen und den Ertrag der Liegenschaft nachhaltig zu steigern.**

**Aktuell belaufen sich die jährlichen Einnahmen auf 75.000 Euro. Zusätzlich realisierbar wären ca. 15.000 Euro, durch moderaten Aufwand. Die Nutzflächen oder Mietsteigerungspotential sind dabei nicht eingerechnet.**

**Sie wünschen eine Besichtigung vor Ort, rufen Sie uns bitte jederzeit gerne an!**

**Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach**

## **Ausstattung und Details**

**Aktuell vermietet:**

- 10 Wohnungen
- 1 Ladeneinheit
- 875 m<sup>2</sup> vermietete Fläche

**Ausbaureserve mit Vermietungspotenzial**

- 1 Atelier auf 2 Etagen mit 116m<sup>2</sup>
- 1 Wohnung mit 40m<sup>2</sup> - derzeit leerstehend und renovierungsbedürftig
- Gewölbekeller
- Ensembleschutz - daher kein Energieausweis
- Brauerei - und Schankrecht auf der Immobilie
- sehr zentrale Innenstadtlage - super Vermietbarkeit

**Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven, innenstadtnahen Wohnlage von Schwabach und verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen sowie einer hohen Lebensqualität. Die historische Altstadt mit ihrem charmanten Flair, zahlreichen Cafés, Restaurants, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten und dem beliebten Wochenmarkt ist bequem fußläufig erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Banken sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Ergänzt wird das attraktive Wohnumfeld durch den nahegelegenen Stadtpark, die Schwabach sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege, die vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bieten. Sportvereine, Fitnessstudios sowie ein abwechslungsreiches Kultur- und Veranstaltungsangebot unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie. Mehrere Bushaltestellen sind bequem zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung innerhalb Schwabachs sowie zum Bahnhof mit regelmäßigen Regionalbahn- und S-Bahn-Verbindungen in Richtung Nürnberg und Roth. Mit dem Pkw gelangen Sie in wenigen Minuten zur Bundesstraße B2 sowie zur Autobahn A6 mit direkter Anbindung an die A9 und A3. Dadurch sind die Nürnberger Innenstadt, die Messe sowie der Flughafen in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26431022 - 91126 Schwabach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jörg Muskat**

---

**Kappadocia 9, 91126 Schwabach**  
**Tel.: +49 9122 - 88 59 168**  
**E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**