Schwabach

Maisonette-Wohnung in der Schwabacher Innenstadt mit Tiefgaragenstellplatz - aktuell vermietet!

Objektnummer: 24431013A

KAUFPREIS: 260.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 76 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24431013A - 91126 Schwabach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24431013A - 91126 Schwabach

Auf einen Blick

Objektnummer	24431013A
Wohnfläche	ca. 76 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	260.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24431013A - 91126 Schwabach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 24431013A - 91126 Schwabach

Die Immobilie

Objektnummer: 24431013A - 91126 Schwabach

Die Immobilie

Objektnummer: 24431013A - 91126 Schwabach

Die Immobilie

Objektnummer: 24431013A - 91126 Schwabach

Die Immobilie

Objektnummer: 24431013A - 91126 Schwabach

Die Immobilie

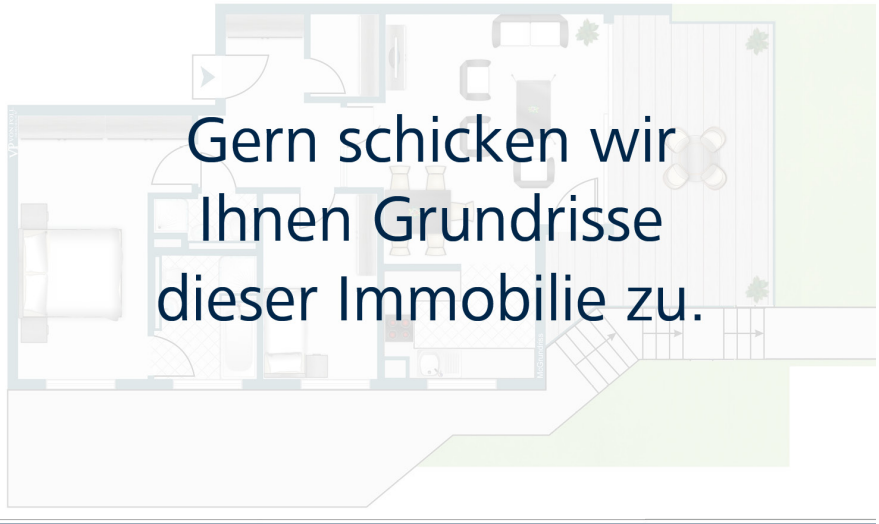
Ihre Immobilienspezialisten

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 | *www.von-poll.com/schwabach-roth*



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth

Objektnummer: 24431013A - 91126 Schwabach

Die Immobilie

Objektnummer: 24431013A - 91126 Schwabach

Ein erster Eindruck

Attraktive Kapitalanlage in Schwabachs Innenstadt – Vermietete Maisonette-Wohnung

Diese exklusive Maisonette-Wohnung im Herzen von Schwabach bietet eine seltene Gelegenheit für Investoren, eine wertstabile Immobilie zu erwerben. Mitten in der charmanten Innenstadt gelegen, ist sie derzeit vermietet und garantiert Ihnen sichere Mieteinnahmen ab dem ersten Tag. Eine ideale Kapitalanlage für langfristigen Vermögensaufbau in einer gefragten Lage.

Die Wohnung befindet sich im 3. und 4. Stock eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 13 Einheiten. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 76 m² bietet diese drei Zimmer - Maisonette-Wohnung ein offenes Wohnkonzept. Das untere Geschoss besteht aus einer modernen Küche, einem Gäste-WC sowie dem großzügigen Wohn- und Essbereich. Im Jahr 2012 wurden die Böden, das Gäste-WC und das Badezimmer umfassend erneuert. Eine elegante Treppe führt ins Obergeschoss, wo sich ein großes Tageslicht - Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie zwei Schlafzimmer befinden.

Tiefgaragenstellplatz inklusive!

Ein großer Vorteil dieser Kapitalanlage: Der zugehörige Tiefgaragenplatz. Damit ist der Mieter sicher und komfortabel untergebracht und profitiert von der Innenstadtlage, ohne lästige Parkplatzsuche.

Aufgrund des Ensembleschutzes wird kein Energieausweis benötigt.

Sichern Sie sich jetzt diese seltene Gelegenheit für Ihre Kapitalanlage! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24431013A - 91126 Schwabach

Ausstattung und Details

Ausstattung:
- Großzügige 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung
- Baujahr : 1985
- Ensembleschutz
- 3. und 4. OG
- ca. 76 m² Wohnfläche
- Hausgeld 370,00 EUR, inkl. Heizung
- Hausgeld für den TG-Stellplatz beträgt 95 Euro pro Quartal
- hochwertige Einbauküche im Preis enthalten
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Ein Tiefgaragen-Stellplatz im Preis enthalten
- Kellerabteil
- aktuell neu vermietet : 720 Euro kalt + 250 NK monatlich

Objektnummer: 24431013A - 91126 Schwabach

Alles zum Standort

In der charmanten Goldschlägerstadt Schwabach präsentiert sich diese Wohnung als ein wahres Juwel. Die Mikro-Lage wird durch die malerische Innenstadt geprägt, die mit historischem Flair und gemütlichen Gassen lockt. Ein Spaziergang durch die liebevoll erhaltenen Straßen enthüllt die Geschichte dieser Stadt und lässt Bewohner die lebendige Vergangenheit spüren.

Für alle, die das pulsierende Stadtleben genießen möchten, bietet die umliegende Innenstadt eine Fülle von Cafés und Restaurants. Hier können Sie in entspannter Atmosphäre verweilen und das reiche Angebot an kulinarischen Köstlichkeiten entdecken. Ob bei einem romantischen Abendessen oder einem gemütlichen Kaffee am Nachmittag, die zahlreichen Möglichkeiten schaffen eine vielfältige Palette für genussvolle Stunden.

Die Freizeitmöglichkeiten erstrecken sich über die Innenstadt hinaus – ein modernes Kino sorgt für unterhaltsame Filmabende, und die Nähe zu weiteren Freizeiteinrichtungen wie Fitnessklubs und kulturellen Veranstaltungen rundet das Angebot ab.
Neben den kulturellen Schätzen der Innenstadt bietet die direkte Mikrolage sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Lebensmittelgeschäfte, Friseur, Apotheke und Arzt sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine ideale Infrastruktur in unmittelbarer Nähe.

Die strategische Makro-Lage offenbart sich durch ausgezeichnete Verbindungen, sei es über die Autobahn A6 oder B2 für Autofahrer oder bequem mit dem Zug nach Nürnberg. Diese Lage ermöglicht nicht nur eine unkomplizierte Fortbewegung, sondern öffnet auch Türen zu urbanen Erlebnissen.

Die Verbindung zu den natürlichen Schönheiten ist ein weiteres Highlight. Der malerische Brombachsee ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet eine idyllische Kulisse für entspannte Freizeitaktivitäten. Der Rotsee ergänzt das Angebot, indem er eine weitere Oase der Ruhe und Natur in greifbare Nähe rückt.

Diese Immobilie vereint somit nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch eine perfekte Symbiose aus urbaner Lebensqualität und natürlicher Erholung. Erleben Sie hier nicht nur eine Immobilie, sondern einen Lebensraum, der die feine Balance zwischen städtischem Flair und der Ruhe der Natur meisterhaft harmonisiert.

Objektnummer: 24431013A - 91126 Schwabach

Sonstige Angaben

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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 24431013A - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com