

Schwabach

# Schwabacher Wohnflair: Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in bevorzugter Lage

CODE DU BIEN: 24431002



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

PRIX D'ACHAT: 215.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24431002 - 91126 Schwabach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24431002 - 91126 Schwabach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24431002	Prix d'achat	215.000 EUR
Surface habitable	ca. 64 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2	Modernisation / Rénovation	2013
Pièces	2	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Chambres à coucher	1	Aménagement	Balcon
Salles de bains	1		
Année de construction	1960		

CODE DU BIEN: 24431002 - 91126 Schwabach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	189.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.05.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz		

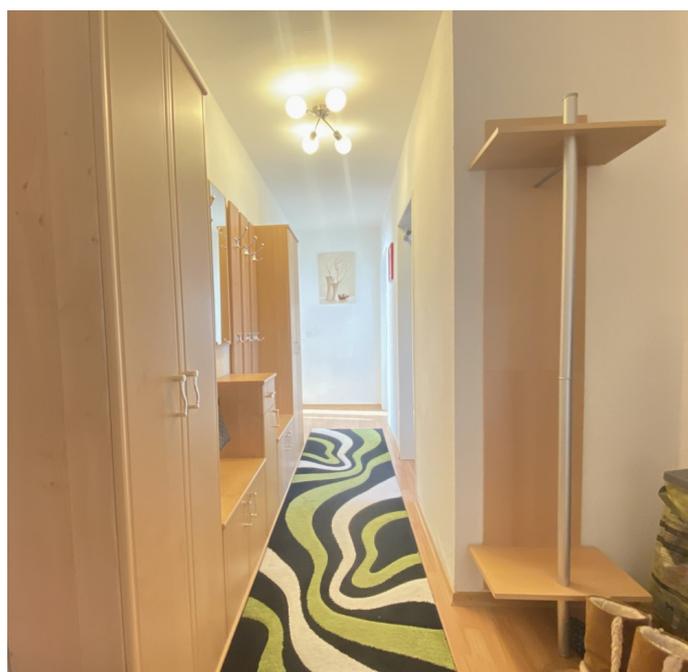
CODE DU BIEN: 24431002 - 91126 Schwabach

## La propriété



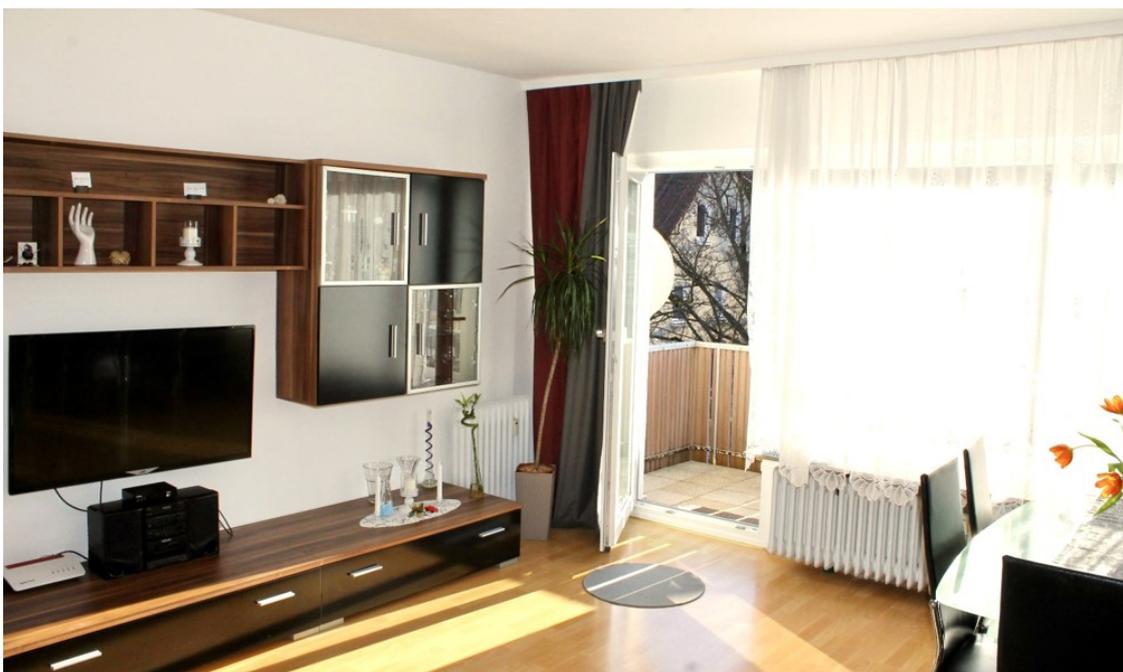
CODE DU BIEN: 24431002 - 91126 Schwabach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24431002 - 91126 Schwabach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24431002 - 91126 Schwabach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24431002 - 91126 Schwabach

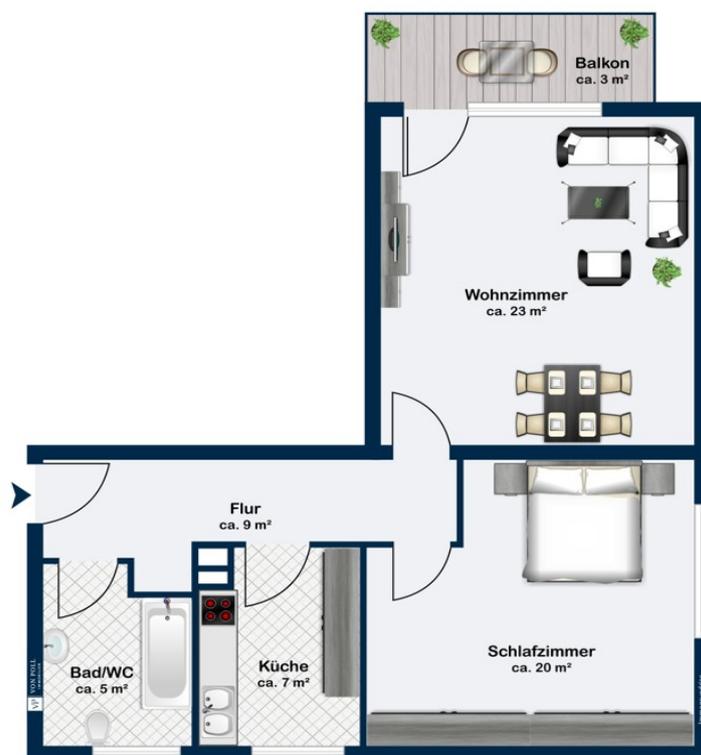
## La propriété





CODE DU BIEN: 24431002 - 91126 Schwabach

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24431002 - 91126 Schwabach

## Une première impression

Willkommen in Schwabach – Eine Stadt, die Geschichte und Moderne vereint. In der malerischen Kulisse Schwabachs, bekannt für ihre goldglänzenden Akzente und historische Pracht, erwartet Sie eine exklusive Gelegenheit: Eine charmante Zweizimmer-Wohnung in bester Lage. Ein Schritt in die Vergangenheit und Zukunft: Gelegen nur wenige Gehminuten von der historischen Innenstadt, entführt diese Immobilie in eine Welt, wo moderner Wohnkomfort auf geschichtsträchtigen Boden trifft. Erleben Sie den Zauber Schwabachs direkt vor Ihrer Haustür. Ein Zuhause, das Raum für Leben bietet: Mit ca. 64 Quadratmetern Wohnfläche, clever konzipiert für maximale Raumnutzung, lädt die 2 Zimmer-Wohnung in der zweiten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses, mit neuen Parteien, zum Entspannen und Genießen ein. Der großzügige Balkon öffnet sich für ruhige Momente unter der Sonne. Qualität, die überzeugt: Die Wohnung zeichnet sich durch umfassende Renovierungen aus, die modernen Wohnkomfort garantieren. Hochwertige Kunststofffenster, zeitgemäßes Laminat und ein vor zehn Jahren renoviertes Badezimmer mit Badewanne und Fenster sprechen für sich. Auch das Garagendach wurde komplett saniert. Im Wohnhaus wurden der Eingangsbereich mit neuer Fensterfront, Tür und Briefkastenanlage erneuert sowie der Bereich für Abfalltonnen neu gestaltet. Diese Maßnahmen garantieren nicht nur ein modernes Erscheinungsbild, sondern steigern auch die Wohnqualität für alle Bewohner. Ein Highlight für jeden Autobesitzer: Die zum Objekt gehörende Garage bietet nicht nur Komfort, sondern auch Sicherheit für Ihr Fahrzeug. Entdecken Sie das Potenzial: Ob als Kapitalanlage oder für den Eigenbedarf, diese Immobilie verspricht eine lohnende Investition in Schwabachs glänzender Umgebung. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von diesem Immobilienjuwel in Schwabach zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns für detaillierte Unterlagen und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

**CODE DU BIEN: 24431002 - 91126 Schwabach**

## Détails des commodités

Ausstattung:

- Großzügige 2-Zimmer-Wohnung
- 9 Parteien
- 2. OG
- ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hausgeld 224,00 EUR
- eine Garage ist im Preis enthalten
- Kellerabteil, Waschraum und Trockenraum
- aktuell vermietet : monatliche Grundmiete 590,00 €
- Renovierung: Fenster aus Kunststoff und Badezimmer
- neue Gasterne 2024
- Renovierungen im Haus:  
Eingangsbereich inkl. Fensterfront, Tür, Briefkastenanlage, Bereich für Abfalltonnen,  
Garagendach komplett saniert.
- Gasheizung (Austausch erst geplant, wenn in Schwabach Fernwärme angeboten wird)

**CODE DU BIEN: 24431002 - 91126 Schwabach**

## Tout sur l'emplacement

Standort-Highlights: Ein Leben im Herzen von Schwabach Diese charmante Immobilie genießt eine privilegierte Lage, nur einen Steinwurf entfernt von der malerischen Innenstadt Schwabachs, bekannt als die Goldschlägerstadt. Die Mikro-Lage ist geprägt durch historisches Ambiente und einladende Gassen, die zu entspannten Spaziergängen durch die liebevoll erhaltenen Straßenzüge einladen. Hier erleben die Bewohner die lebendige Geschichte der Stadt hautnah. Für die Liebhaber des urbanen Lebens: Die umliegende Innenstadt wartet mit einer Vielfalt an Cafés und Restaurants auf, die zum Verweilen in gemütlicher Atmosphäre einladen. Entdecken Sie die kulinarische Vielfalt und genießen Sie die lebendige Stadtkultur. Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter ein modernes Kino für Filmabende und die Nähe zu Fitnessklubs sowie kulturellen Veranstaltungen. Alltagskomfort in unmittelbarer Nähe: In der direkten Mikro-Lage finden sich alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens wie Lebensmittelgeschäfte, Friseure, Apotheken und Ärzte, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Dies schafft eine ideale Infrastruktur direkt vor der Haustür. Die strategische Makro-Lage zeichnet sich durch hervorragende Verkehrsanbindungen aus, sei es mit dem Auto über die Autobahn A6 oder B2, oder mit dem Zug nach Nürnberg. Diese Verbindungen ermöglichen eine einfache Fortbewegung und bieten Zugang zu urbanen Erlebnissen. Natur und Erholung in der Nähe: Ein besonderes Highlight ist die Nähe zu natürlichen Schönheiten wie dem malerischen Brombachsee, der eine idyllische Kulisse für entspannte Freizeitaktivitäten bietet. Der nahegelegene Rotsee ergänzt das Angebot als eine Oase der Ruhe und Natur. Diese Immobilie steht somit nicht nur für stilvolles Wohnen, sondern auch für eine perfekte Symbiose aus urbaner Lebensqualität und natürlicher Erholung. Ein Lebensraum, der das städtische Flair und die Ruhe der Natur in perfekter Harmonie vereint.

CODE DU BIEN: 24431002 - 91126 Schwabach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 189.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

CODE DU BIEN: 24431002 - 91126 Schwabach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ionela Harosa

---

Kappadocia 9 Schwabach / Roth  
E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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