

Schwabach / Penzendorf

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in begehrter Wohnlage

CODE DU BIEN: 26431016



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 256 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 553 m²

CODE DU BIEN: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

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

CODE DU BIEN: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26431016
Surface habitable	ca. 256 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Chambres à coucher	8
Salles de bains	3
Année de construction	1977
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	699.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 95 m²
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	93.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.06.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

La propriété



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

CODE DU BIEN: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

La propriété



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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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

CODE DU BIEN: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Une première impression

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Schwabach-Penzendorf präsentiert sich dieses gepflegte 3-Familienhaus als ideale Investitionsmöglichkeit mit vielseitigen Nutzungsperspektiven.

Das im Jahr 1977 errichtete Objekt bietet auf rund 256 m² Wohnfläche drei abgeschlossene Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen und angenehmer Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein freundliches Wohngefühl.

Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss befinden sich jeweils 4-Zimmerwohnungen mit 95m². Im Dachgeschoss ist eine 3-Zimmerwohnung mit 66m².

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und verfügt über eine solide bauliche Substanz. Wärmeschutzmaßnahmen, isolierverglaste Fenster sowie ein gedämmter Dachbereich tragen zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort bei. Innen überzeugen funktionale Ausstattungsdetails wie geflieste Bäder, Laminat- und Teppichböden sowie praktische Küchenlösungen.

Ein besonderes Plus ist das großzügige Grundstück mit Gartenbereich, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob zur Erholung oder als Mehrwert für Mieter. Eine Doppelgarage sorgt für komfortables Parken.

Die zentrale Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung sowie eine verbrauchsorientierte Abrechnung bieten eine effiziente und transparente Bewirtschaftung. Eine Photovoltaikanlage befindet sich bereits auf dem Dach.

Fazit:

Eine attraktive Immobilie mit stabilem Fundament, guter Vermietbarkeit und weiterem Potenzial – ideal für Kapitalanleger oder Mehrgenerationennutzung.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Détails des commodités

- **Ca. 256 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 3 Wohneinheiten**
- **Solide Bauweise (Baujahr 1977) mit laufenden Instandhaltungen**
- **Gute Energiegrundlage durch gedämmtes Dach und isolierverglaste Fenster**
- **Doppelgarage sowie zusätzliche Stellflächen vorhanden**
- **Ruhige, attraktive Wohnlage im Ortsteil Penzendorf**
- **Ideal als Kapitalanlage oder für Mehrgenerationennutzung**
- **Photovoltaikanlage auf dem Dach**

CODE DU BIEN: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Schwabacher Ortsteil Penzendorf. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien ebenso wie für Mieter, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Penzendorf vereint naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur. Das Zentrum von Schwabach ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Schulen und Kindergärten.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A6 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg, Fürth und die gesamte Metropolregion. Die Nürnberger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20–30 Minuten erreichbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Busverbindungen in der Umgebung sorgen für eine zuverlässige Anbindung an das Schwabacher Stadtzentrum sowie an weiterführende Verkehrsknotenpunkte mit Anschluss an das S-Bahn-Netz.

Für Freizeit und Erholung bietet die Lage ebenfalls attraktive Möglichkeiten: Zahlreiche Spazier- und Radwege sowie Grünflächen in der Umgebung laden zur aktiven Erholung im Freien ein.

CODE DU BIEN: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Contact

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

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com