

Schwabach

Goldene Rendite: Maisonette-Schmuckstück in der Schwabacher Innenstadt

????????? ??????????: 23431022



www.von-poll.com

????? ??????: 269.000 EUR • ??????????: ca. 76 m² • ?????????: 3

??????? ?????????: 23431022 - 91126 Schwabach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 23431022 - 91126 Schwabach

?? ??? ??????

???????? ?????????	23431022	???? ?????	269.000 EUR
????????	ca. 76 m²	????????	????????
?????????????? ??	???????? ?? ?? ????????	????????	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	3		
????????	3		
?????????????? ?? ????????	2	???? ?????????????	2012
????????	1	???????? ????????????	??????
???? ?????????????	1985	????????????????????	ca. 0 m²
????? ?????????????	1 x ????????? ????????	?????	WC ???????????, ???????????????? ????????

??????? ?????????: 23431022 - 91126 Schwabach

????????????? ???????????

??????????	?????????? ??????????
??????????	
????? ???????????	??????

??????? ???????: 23431022 - 91126 Schwabach

?? ????????



??????? ?????????: 23431022 - 91126 Schwabach

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??
 ???? ?????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ?????????: 23431022 - 91126 Schwabach

??? ?????? ?????????

Attraktive Kapitalanlage in Schwabach: +24% Wertentwicklung in den letzten fünf Jahren! Tauchen Sie ein in diese exklusive Maisonette-Wohnung und sichern Sie sich nicht nur eine solide Rendite, sondern auch vielversprechende Zukunftsinvestitionen in der aufstrebenden Goldstadt Schwabach. Schwabach – Ein Juwel in Gold: Die Stadt Schwabach, eingebettet in eine malerische Kulisse, verführt mit ihrer historischen Innenstadt, die wie ein lebendiges Gemälde anmutet. Hier wird Geschichte greifbar, eingefangen in goldenen Details an den Fassaden und Dächern, die den unvergleichlichen Charakter der Stadt unterstreichen. Objektbeschreibung: In diesem einzigartigen Ambiente präsentiert sich unsere exklusive Maisonette-Wohnung. Die 76 m² große Wohnung befindet sich in der dritten Etage und ist Teil einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1985 mit insgesamt elf Parteien. Sie besticht durch ein intelligentes Raumkonzept und eine hochwertige Ausstattung. Im Erdgeschoss finden Sie eine moderne Küche mit edler Granitplatte, ein Gäste-WC und einen beeindruckenden Wohn- und Essbereich. Die Deckenhöhe verleiht diesem Raum eine einzigartige Atmosphäre. Alle Böden, das Gäste-WC und das Badezimmer wurden im Jahr 2012 erneuert, die Zentralheizung vor zehn Jahren komplett ausgetauscht. Über eine elegante Treppe gelangen Sie in die obere Etage, wo sich ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie zwei weitere Schlafzimmer befinden – ein harmonisches Ensemble im Herzen der Goldstadt. Als weiteres Highlight verfügt die Wohnung über einen bequemen Tiefgaragenstellplatz. Kapitalanlegerfreundliche Highlights: Zentrale Lage: Mitten in der historischen Innenstadt von Schwabach – ein Standort, der nicht nur Geschichte atmet, sondern auch eine erstklassige Infrastruktur für potenzielle Mieter bietet. Ensembleschutz: Dank Ensembleschutzes bestehen Abschreibungsmöglichkeiten, was langfristige Investitionsvorteile schafft. Bequemer Tiefgaragenstellplatz: Als zusätzliches Plus bietet die Immobilie einen Tiefgaragenstellplatz. Auch wenn alles zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht dies eine komfortable Autoparkmöglichkeit für den Eigentümer. Die zuverlässige Mieterin zahlt stets pünktlich, was eine stabile Rendite und sichere Einnahmen verspricht. Hinweis: Aufgrund des Ensembleschutzes wird kein Energieausweis benötigt. Fotos sind aus Respekt für die Privatsphäre der Mieterin nicht verfügbar, aber persönliche Einblicke können bei einer Besichtigung gewonnen werden. Diese Kapitalanlagemöglichkeit inmitten der goldenen Pracht von Schwabach verspricht nicht nur solide Rendite, sondern auch die Chance, Teil einer historischen und einzigartigen Atmosphäre zu werden. Kontaktieren Sie uns für weitere Unterlagen und eine persönliche Besichtigung dieses Investmentjuwels in der Goldstadt Schwabach.

??????? ???????? : 23431022 - 91126 Schwabach

??????????????? ??? ?????????

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 vermietet : monatliche Grundmiete 640 € + 50 € für den Tiefgaragen-Stellplatz (inkl. Betriebskosten beträgt die Miete 940 € monatlich)

??????? ?????????: 23431022 - 91126 Schwabach

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 23431022 - 91126 Schwabach

????? ?????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

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.

??????? ?????????: 23431022 - 91126 Schwabach

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ionela Harosa

Kappadocia 9 Schwabach / Roth

E-Mail: schwabach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com