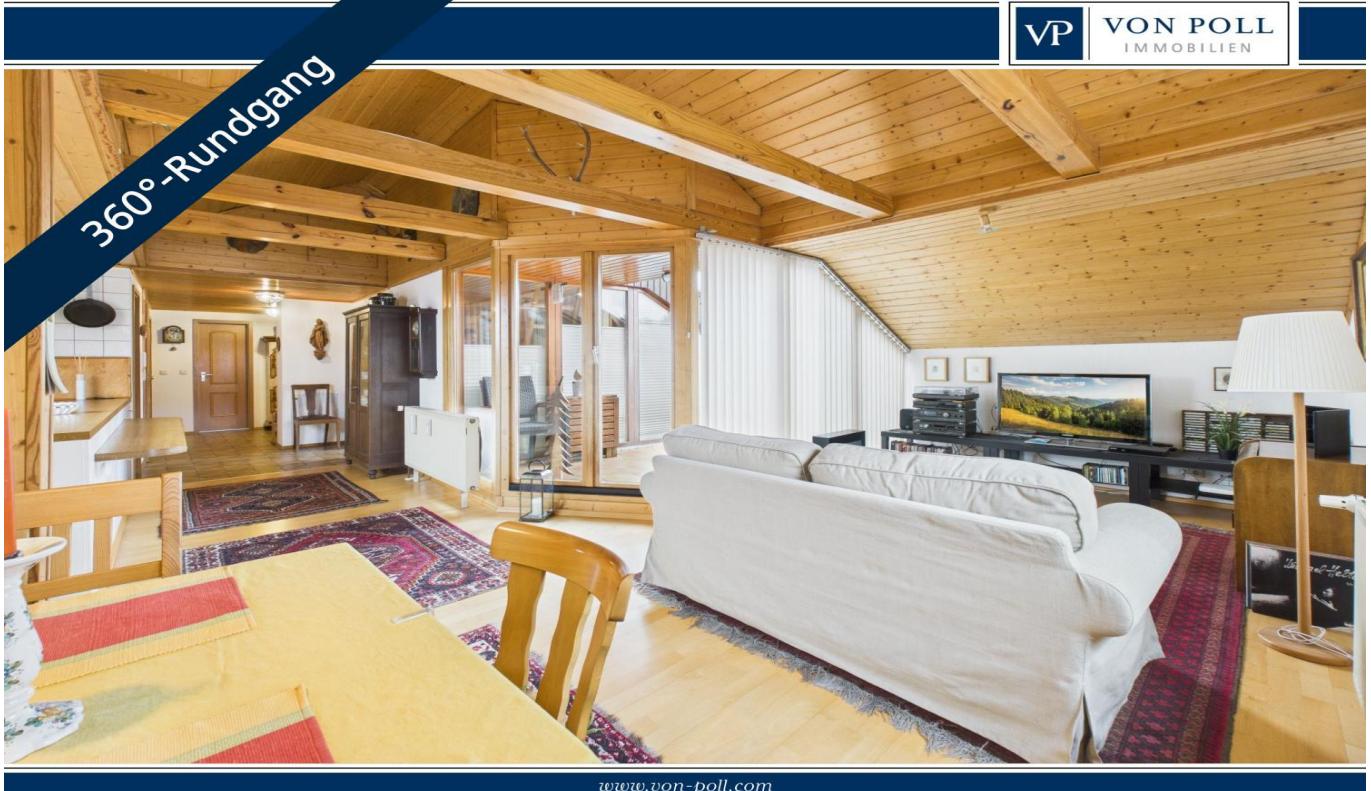


Schwabach

## Ein Zuhause zum Verlieben: Ihr sonniges Dachrefugium mit Charme in Schwabach-Limbach

???????: 26431002

360° -Rundgang



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

?????: 249.900 EUR • ??????: ca. 81,32 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ?????: 26431002 - 91126 Schwabach

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 26431002 - 91126 Schwabach

## ?? ??? ????

????????? ??????????	26431002	????? ???????	249.900 EUR
???????????	ca. 81,32 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	2	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	???????????????	2022
????????????? ????	2	???????????	???????
???????????		???????????????????	ca. 6 m <sup>2</sup>
???????????	1	???????	WC ????????????, ????????????????? ???????, ????????
????? ??????????????	1993		
????? ??????????????	1 x ????????????		
	????? ????????????		

????????? ??????????: 26431002 - 91126 Schwabach

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	???????	113.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	10.02.2036	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	D
????? ????????????	?????	???????????	
		???????????	
		???????????????????	1971
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 26431002 - 91126 Schwabach

?? ???????



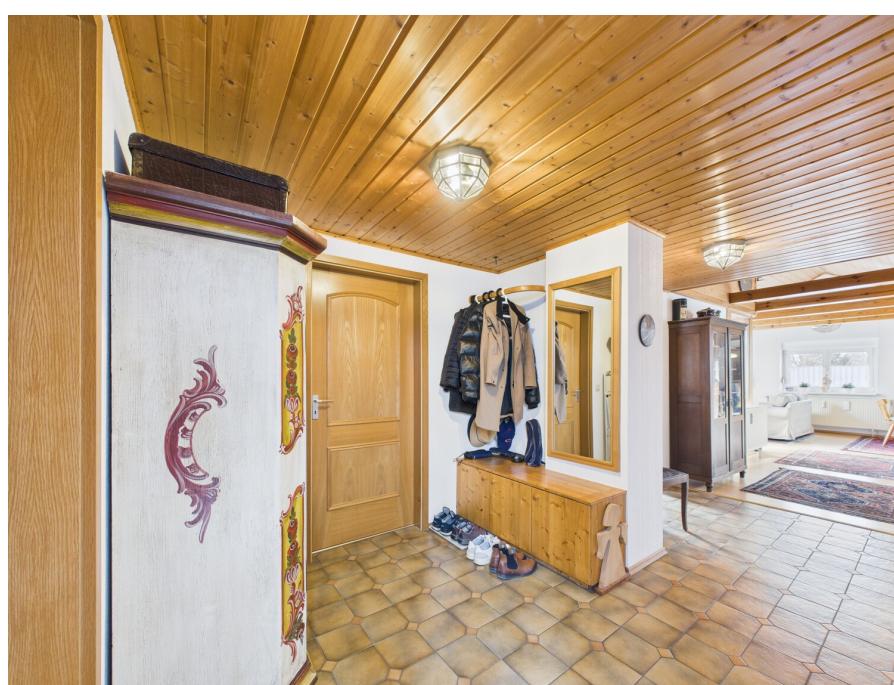
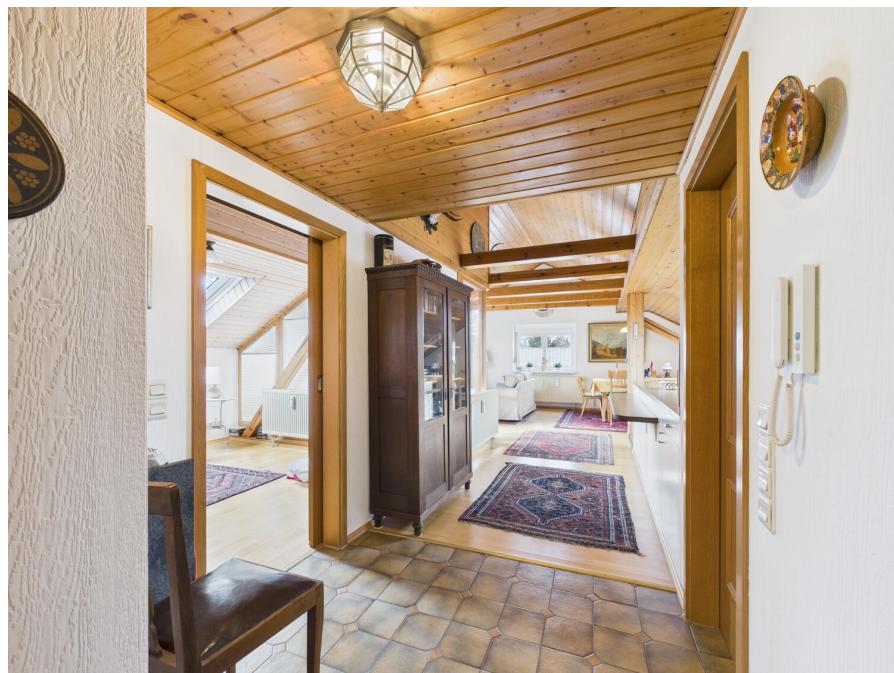
???????? ?????: 26431002 - 91126 Schwabach

?? ???????



???????? ?????: 26431002 - 91126 Schwabach

?? ???????



???????? ?????: 26431002 - 91126 Schwabach

?? ???????



???????? ?????: 26431002 - 91126 Schwabach

?? ???????



????????? ?????????: 26431002 - 91126 Schwabach

?? ???????



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

????????? ?????????: 26431002 - 91126 Schwabach

?? ???????



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

**VP VON POLL  
FINANCE**

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

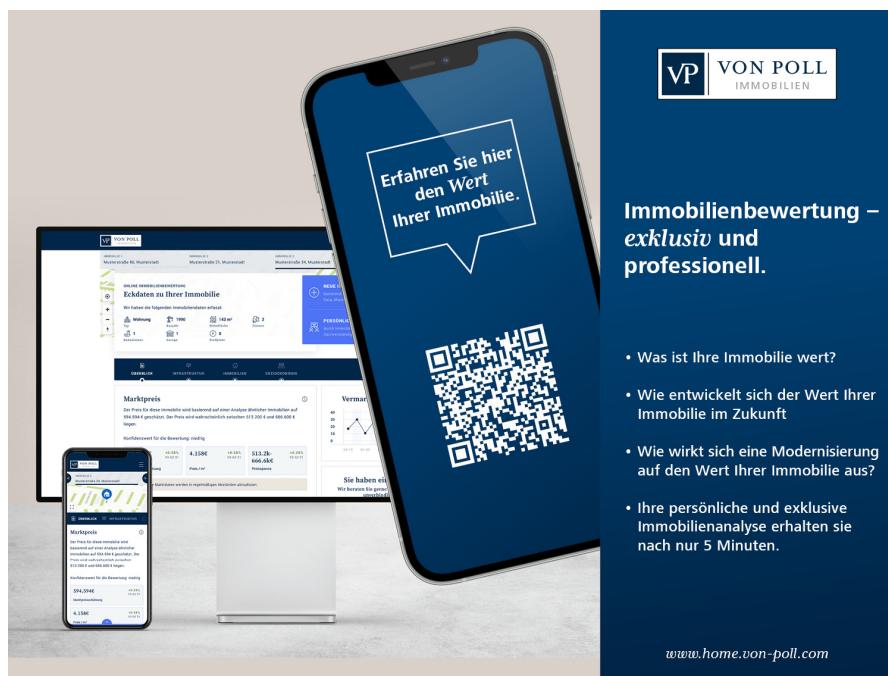
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



????????? ?????????: 26431002 - 91126 Schwabach

?? ???????



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

???????? ?????: 26431002 - 91126 Schwabach

## ??? ????

Diese gemütliche und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur drei Einheiten im beliebten Schwabacher Stadtteil Limbach auf einem Grundstück von ca. 1000 m<sup>2</sup>. Die Dachgeschosswohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss, Sie haben also keine Nachbarn.

Der ausgebaute Dachboden aus dem Jahr 1993 verleiht der Wohnung durch sichtbare Holzbalken und integrierte Strahler einen besonderen Charme. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur sonnigen, nach Süden ausgerichteten und uneinsehbaren Dachloggia, die teilweise überdacht ist – ideal zum Entspannen.

Die Einbauküche ist mit sämtlichen elektrischen Geräten ausgestattet. Insgesamt stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen maßgefertigten Kleiderschrank mit neun Türen. Neben dem Tageslichtbad mit Dusch-Badewanne (2019 erneuert), Waschbecken und WC steht zusätzlich ein separates Gäste-WC (ebenfalls mit Fenster) zur Verfügung. Der Anschluss für Waschmaschine und Trockner befindet sich im Badezimmer. Ergänzend dazu bietet die Wohnung noch eine Abstellkammer und eine Besenkammer.

Die Dachflächenfenster wurden 2016 und 2020 erneuert und verfügen über solarbetriebene Außenrolllos. Die Fensterfronten im Loggiabereich sind mit maßgefertigten, hitzeabweisenden Plissee und Lamellen ausgestattet. Das Giebelfenster nach Westen ist schallisoliert.

Die Heizungsanlage wurde 2022 modernisiert und auf eine zeitgemäße Ölzentralheizung umgestellt. Ergänzend befinden sich im Wohnbereich zwei hochwertige Natursteinheizungen aus Granit.

Der Keller wurde 2016 erstmals fachgerecht abgedichtet, weitere Maßnahmen erfolgten 2024 und 2025. Die Reinigung und der Winterdienst werden über einen Hausmeisterservice organisiert.

Diese Wohnung vereint Gemütlichkeit, Licht und Funktionalität – ein Zuhause, in dem Sie sich vom ersten Moment an angekommen fühlen.

Ein Bezug ist kurzfristig möglich, bei Wunsch auch möbliert.

Falls Sie weitere Informationen benötigen oder einen Besichtigungstermin wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

????????? ?????????: 26431002 - 91126 Schwabach

## ???????????????? ??? ???????

Dachgeschosswohnung

Baujahr der Wohnung: 1993

Baujahr des Hauses: 1971

Wohnfläche: ca. 81 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Keller: ca. 6,7 m<sup>2</sup>

überdachte Loggia in Südausrichtung

Stellplatz vor dem Haus

Einbauküche

Heizung: Öl + 2 Ecostone Natursteinheizungen aus Granit

Massivbauweise

Buchen-Parkett in Wohn-, Schlaf- und Kinder-/Arbeitszimmer

Fliesen in Küche, Bad und Gäste-WC

Diele mit integrierter Garderobe und Schuhschrank

Zwei zusätzliche Abstellräume

???????? ?????: 26431002 - 91126 Schwabach

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

Die Immobilie befindet sich im beliebten Schwabacher Stadtteil Limbach, einem gewachsenen und überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Gebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Flurstraße selbst liegt in einer ruhigen Anliegerstraße mit geringem Durchgangsverkehr und bietet somit ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Schwabach zählt zur wirtschaftsstarken Metropolregion Nürnberg und überzeugt durch eine hohe Lebensqualität sowie eine sehr gute Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befinden sich Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen im näheren Umfeld. Die historische Schwabacher Altstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Angeboten ist ebenfalls schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für Pendler optimal. Über die nahegelegene Bundesstraße B2 besteht eine zügige Verbindung nach Nürnberg und Roth. Die Autobahn A6 (Anschlussstelle Schwabach) ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleistet eine hervorragende überregionale Anbindung.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit der Schwabacher Innenstadt sowie mit dem Bahnhof Schwabach. Von dort besteht S-Bahn-Anschluss in Richtung Nürnberg und Roth (2 Minuten Gehzeit!), wodurch auch das Nürnberger Stadtzentrum bequem und schnell erreichbar ist.

Insgesamt vereint der Standort eine ruhige, angenehme Wohnlage mit einer ausgezeichneten infrastrukturellen und verkehrstechnischen Anbindung – ideal für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger.

???????? ?????: 26431002 - 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 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.

????????? ??????????: 26431002 - 91126 Schwabach

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

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

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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