

Schwabach / Penzendorf

## Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in begehrter Wohnlage

VP azonosító: 26431016



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

VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 256 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 553 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## Áttekintés

VP azonosító	26431016
Hasznos lakótér	ca. 256 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	11
Hálósobák	8
Fürdoszobák	3
Építés éve	1977
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	699.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 95 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	93.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.06.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

VP azonosító: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## Az ingatlan



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

VP azonosító: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## Az ingatlan



### 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)



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



VP azonosító: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## Az ingatlan



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

**VP azonosító: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf**

## **Az also benyomás**

**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 m<sup>2</sup> 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 95m<sup>2</sup>. Im Dachgeschoss ist eine 3-Zimmerwohnung mit 66m<sup>2</sup>.**

**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.**

**VP azonosító: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf**

## **Részletes felszereltség**

- **Ca. 256 m<sup>2</sup> 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**

**VP azonosító: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Jörg Muskat**

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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