

Schwabach / Penzendorf

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in begehrter Wohnlage

Codice oggetto: 26431016



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 256 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 553 m²

Codice oggetto: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26431016
Superficie netta	ca. 256 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 95 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	93.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	09.06.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

La proprietà



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth

Codice oggetto: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

La proprietà



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



Codice oggetto: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

La proprietà



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

Codice oggetto: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Dettagli dei servizi

- **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**

Codice oggetto: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Muskat

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com