

Schwabach / Penzendorf

## Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in begehrter Wohnlage

Número da propriedade: 26431016



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

PREÇO DE COMPRA: 699.000 EUR • ÁREA: ca. 256 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 553 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	26431016	Preço de compra	699.000 EUR
Área	ca. 256 m <sup>2</sup>	Natureza	Morada multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	11	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 95 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1977	Móveis	Terraço, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	93.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	09.06.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2024

Número da propriedade: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## O imóvel



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número da propriedade: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## O imóvel



### 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



Número da propriedade: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

## O imóvel



**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)

**Número da propriedade: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf**

## **Detalhes do equipamento**

- **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**

**Número da propriedade: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Jörg Muskat**

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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