Schwaig

VON POLL | Eine exzellente Kapitalanlage – Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit modernem Komfort

Objektnummer: 24369050

KAUFPREIS: 205.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 66,19 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

Auf einen Blick

Objektnummer	24369050
Wohnfläche	ca. 66,19 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	205.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.07.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	99.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

Die Immobilie

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

Die Immobilie

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

Die Immobilie

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

Die Immobilie

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

Die Immobilie

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/YKZD Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 68 m² wurde 2021 kernsaniert und bietet modernes Wohnen in guter Qualität. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1984 und vereint zeitgemäße Ausstattung mit einer gemütlichen Atmosphäre. Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, ein komplett modernisiertes Badezimmer mit begehbarer Dusche und Ambientebeleuchtung sowie hochwertige LED-Spots. Neuwertige, zweifach verglaste Fenster, Vinyl- und Laminatböden sowie moderne Heizkörper runden das Angebot ab. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ist in der Wohnung und zusätzlicher Stauraum im Keller bieten viel Platz. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Zentralheizung. Der Preis beinhaltet bereits einen Außenstellplatz (eigenes Grundbuchblatt) unmittelbar vor dem Haus sowie die Einbauküche. Auf Wunsch kann die Wohnung komplett möbliert übernommen werden (Summe nach Absprache). Derzeit wird die Wohnung noch bewohnt, ein schneller Auszug kann jedoch problemlos realisiert werden. Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare und Investoren gleichermaßen. WEG: 18 Hausgeld: (inkl. Heizkostenvorauszahlung) 292,- € Rücklagen WEG zum 31.12.23: 67.303,14,- € ? Rücklagen WHG zum 31.12.23: 1.945,07,- €

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

Ausstattung und Details

- Ambientebeleuchtung
- LED Spots in der gesamten Wohnung
- Vinylböden (Küche, Flur & Abstellraum)
- Laminatböden (Wohnzimmer & Schlafzimmer)
- Fliesen (Badezimmer)
- Einbauküche
- Begehbare Dusche
- Auf Wunsch voll möbliert (Preis nach Absprache)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Kellerabteil
- Außenstellplatz (eigenes Grundbuchblatt)

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

Alles zum Standort

Die 2-Zimmer Wohnung in 90571 Schwaig bei Nürnberg bietet eine hervorragende Infrastruktur in einer ruhigen Wohngegend östlich von Nürnberg. Sie ist über die Autobahn A3 und die S-Bahn-Station Schwaig gut angebunden. In der Nähe gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen wie Banken und Apotheken sowie Grünflächen wie den Pegnitzgrund zur Erholung. Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls gut erreichbar, während Nürnberg schnell erreichbar bleibt. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit guter Anbindung.

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist C. Sanierung 2019 & 2021: - Doppeltverglaste Kunststofffenster (ca. 2019) - Neue Heizkörper - Neue Vinylböden (Küche , Flur und Abstellraum) - Neue Laminatböden (Wohnzimmer und Schlafzimmer) - Kernsaniertes Badezimmer (Gefliest)

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35 Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com