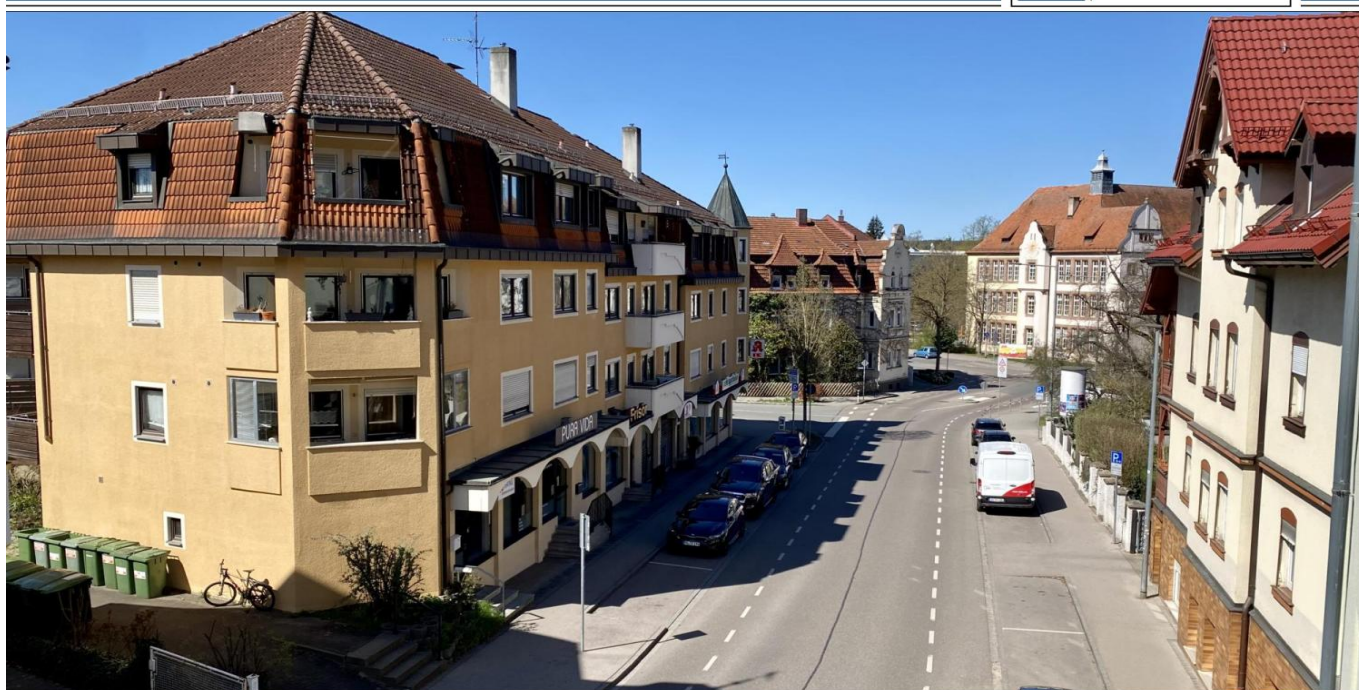


Schwabach

# Großzügig, hell, vielseitig – 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 121 m<sup>2</sup> in Schwabacher Bestlage

Objektnummer: 25431007



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

KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25431007 - 91126 Schwabach

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

Objektnummer: 25431007 - 91126 Schwabach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25431007	Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2015
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC
Baujahr	1918		

Objektnummer: 25431007 - 91126 Schwabach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	266.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.01.2030	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1918

Objektnummer: 25431007 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25431007 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431007 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431007 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25431007 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431007 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25431007 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431007 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25431007 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



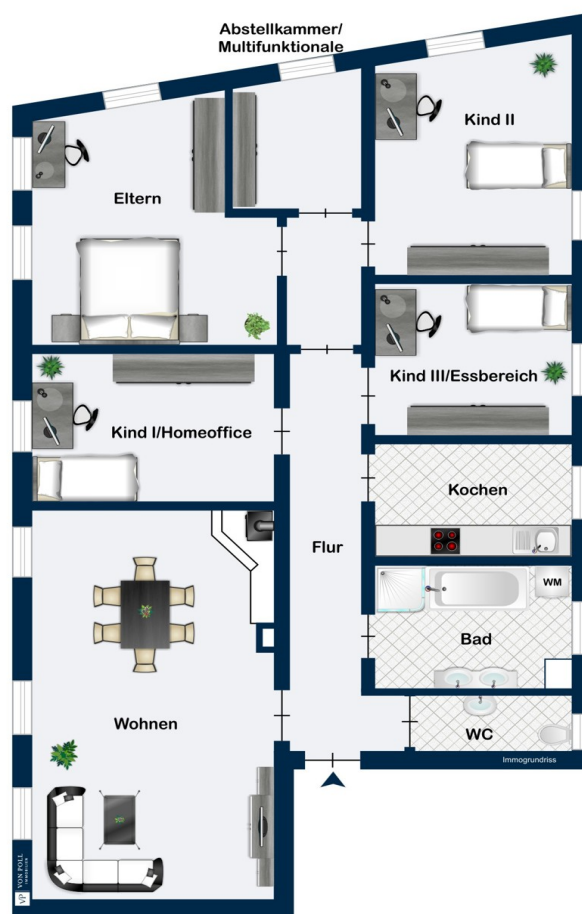
Objektnummer: 25431007 - 91126 Schwabach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431007 - 91126 Schwabach

## 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: 25431007 - 91126 Schwabach

## Ein erster Eindruck

Altbau von 1918 mit viel Potenzial für Ihr Zuhause oder Ihre Kapitalanlage Diese besondere Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses von 1918 verbindet großzügiges Wohnen mit dem Charme vergangener Zeiten – und bietet zugleich das Potenzial für ein modernes, ganz persönliches Zuhause. Auf rund 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen fünf vollwertige Zimmer zur Verfügung: Ein großzügiges Wohnzimmer, das mit seiner Helligkeit und Offenheit zum zentralen Lebensmittelpunkt wird – ein Raum für entspannte Stunden, gemeinsame Essen, Gespräche und Lieblingsrituale. Das angrenzende Esszimmer und drei weitere Räume lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer gestalten – so, wie es zum eigenen Leben passt. Ein kleiner, abgeschlossener Raum mit Fenster ergänzt die Wohnung sinnvoll – sei es als Ankleide, Hauswirtschaftsraum oder einfach als guter Platz für Ordnung und Struktur im Alltag. Die separate Küche bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen, das Tageslichtbad mit Badewanne und das separate WC sorgen für Komfort im Alltag. Alle Räume sind vom zentralen Flur aus begehbar – der Grundriss ist funktional und zugleich voller Möglichkeiten. Die Wohnung wurde zuletzt 2015 teilweise modernisiert (z. B. Fenster und Bodenbeläge). Die Ausstattung ist einfach – eine wunderbare Gelegenheit, eigene Vorstellungen umzusetzen und dieser Wohnung einen ganz neuen Ausdruck zu geben. Ob als neues Zuhause für die Familie, als Rückzugsort für Kreative oder als durchdachte Kapitalanlage: Diese Wohnung bietet Raum, Struktur und Atmosphäre – und wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden.



Objektnummer: 25431007 - 91126 Schwabach

## Ausstattung und Details

Ausstattung:

- 2. OG 5-Zimmer-Wohnung
- ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Laminat, Fliesen
- 3-fach verglaste Fenster -4 TG12 + 4IP1.1 = Wieder 12 mm Abstand + 4 mm beschichtetes Glas.

Objektnummer: 25431007 - 91126 Schwabach

## Alles zum Standort

In der charmanten Goldschlägerstadt Schwabach präsentiert sich diese Wohnung als ein Ort mit besonderem Lebensgefühl. Die Mikrolage überzeugt durch die unmittelbare Nähe zum grünen Stadtpark, der in nur einer Gehminute erreichbar ist – perfekt für morgendliche Spaziergänge, Zeit mit der Familie oder eine Auszeit im Alltag. Die historische Innenstadt mit ihren gemütlichen Gassen, liebevoll erhaltenen Fassaden und kleinen Boutiquen ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Hier lassen sich kulturelle Entdeckungen und entspannte Stunden in Cafés, Restaurants und auf dem Marktplatz mühelos in den Alltag integrieren. Neben dem städtischen Flair bietet Schwabach auch eine hervorragende Nahversorgung: Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Ärzte, Friseure sowie kleine Dienstleister befinden sich in der direkten Umgebung der Wohnung und machen das Leben komfortabel und alltagsnah. Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur auch im Bereich Bildung und Betreuung. Mehrere Kindergärten sowie verschiedene Schulformen – darunter Grundschulen, Realschulen und ein Gymnasium – befinden sich im näheren Umfeld und sind fußläufig erreichbar. Damit ist der tägliche Weg für Kinder und Jugendliche ebenso unkompliziert wie alltagstauglich. Diese Nähe macht die Wohnlage besonders attraktiv für Familien, die Wert auf kurze Wege und eine gute Bildungsanbindung legen. Die Freizeitgestaltung kommt ebenfalls nicht zu kurz: Ein modernes Kino, Fitnessstudios und regelmäßige Veranstaltungen in der Umgebung sorgen für Abwechslung. Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten – mit dem Brombachsee und dem Rotsee in kurzer Autoentfernung eröffnen sich weitere Möglichkeiten für Erholung, Sport und Wochenendausflüge ins Grüne. Verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend angebunden: Die Autobahn A6 und die Bundesstraße B2 sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Wer lieber auf öffentliche Verkehrsmittel setzt, profitiert von der S-Bahn-Verbindung Richtung Nürnberg (Linie S2) – der Schwabacher Bahnhof ist schnell erreichbar, und der Hauptbahnhof Nürnberg liegt nur ca. 28 Minuten entfernt. Diese Lage verbindet urbane Lebensqualität mit Ruhe, Natur und hervorragender Infrastruktur – perfekt für alle, die stadtnah wohnen, aber auf Erholung und Lebensqualität nicht verzichten möchten.

Objektnummer: 25431007 - 91126 Schwabach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2030. Endenergiebedarf beträgt 266.62 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1918. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

Objektnummer: 25431007 - 91126 Schwabach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9 Schwabach / Roth  
E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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