



91126 Schwabach

Reiheneckhaus mit Potenzial und schönem großen Grundstück



330.000 €

Kaufpreis

91 m²

Wohnfläche

634 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Schwabach

Andrea Wolf

Tel.: 0911 / 255 228-17

andrea.wolf@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91 m ²
Grundstücksfläche	634 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	330.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1936
----------------	------

Zustand

Baujahr	1936
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Erdgeschoss:

Beim Betreten des Hauses gelangt man in den Flur, von dem aus viele Räume des Erdgeschosses erreichbar sind. Geradeaus führt der Weg in die Küche, die von dort aus in das großzügige Wohnzimmer übergeht. Links vom Eingang befindet sich das 4 Jahre alte, moderne Tageslichtbadezimmer. Es ist mit einer ebenerdigen Dusche, einem WC, einem Waschbeckenanschluss, sowie einem Waschmaschinenstellplatz ausgestattet. Das Badezimmer wurde vor wenigen Jahren renoviert und entspricht den aktuellen Standards. Neben dem Badezimmer befindet sich das Schlafzimmer, welches ca. 1965 nachträglich an das Haus angebaut wurde und somit zusätzlichen Platz bietet.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich zwei weitere Räume, die sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen. Zudem führt eine Treppe zum Spitzboden, der als zusätzlicher Stauraum oder für eine spätere Ausbaumaßnahme genutzt werden kann.

Dieses Reiheneckhaus bietet nicht nur eine solide Grundlage für eine individuelle Renovierung, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur Erweiterung und Verbesserung. Das große Grundstück, die angrenzende Möglichkeit zur Umwandlung des Schuppens in eine Garage sowie die flexible Raumaufteilung machen dieses Objekt zu einem attraktiven Angebot für Käufer, die ein Zuhause mit Potential suchen.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Reiheneckhaus mit einem großzügigen Grundstück von 634 m². Das Haus bietet auf etwa 91 m² Wohnfläche zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Renovierung. Besonders hervorzuheben ist das große Grundstück, das nicht nur Platz für den Garten bietet, sondern auch die Option, einen Anbau oder Erweiterungen vorzunehmen. Angrenzend an das Gebäude befindet sich ein Schuppen, der problemlos zu einer Garage umgebaut werden kann – ideal für Hobbyhandwerker oder als zusätzlicher Stauraum.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.02.2035.
Baujahr lt. Energieausweis: 1935
Endenergiebedarf beträgt 485,8 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Schwabach-Vogelherd ist ein charmantes und beliebtes Wohnviertel im südlichen Teil der Stadt Schwabach, das sich durch eine ruhige und naturnahe Lage auszeichnet. Die Gegend ist ideal für Familien, Pendler und Naturfreunde, die eine gute Anbindung an die Stadt suchen, jedoch gleichzeitig die Vorteile eines beschaulichen Wohnumfeldes genießen möchten.

Das Wohngebiet bietet eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Reihenhäusern, umgeben von viel Grün und gepflegten Gärten. Der Vogelherd liegt in einer verkehrsberuhigten Zone, wodurch es hier ruhig und sicher zugeht – ideal für Kinder und Hundebesitzer.

Schwabach profitiert von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Schwabacher Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, ebenso wie die Bundesstraße B2, sowie die A6, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten, wie beispielsweise Nürnberg, ermöglicht. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr problemlos gewährleistet ist.

In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sowie das Einkaufszentrum "ORO". Auch Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen sind in der Nähe, was das Wohnviertel besonders attraktiv für Familien macht. Für erholsame Stunden und Freizeitgestaltung sorgt die Nähe zum Naturpark Schwabacher Wald, der sich ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren und andere Outdoor-Aktivitäten eignet.

Sonstige Angaben



Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 485.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion















RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Metropolregion Nürnberg



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0151 / 115 503 64

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion