



## 91126 Schwabach

# Massives 3-Familienwohnhaus mit Garage in Schwabach



**560.000 €**

Kaufpreis

**220 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**602 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Horst Franke  
Tel.: 09191 617-418  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	220 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	602 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	2
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
vermietet	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	560.000 €
Kaufpreis / qm	2.545,45 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.01.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1958
Energieverbrauchskennwert	329.80
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Bodenbelag

Parkett ✓

Teppich ✓

Kunststoff ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

---

- Vielseitiges Mehrfamilienhaus in der charmanten Stadt Schwabach
- Baujahr 1958, Anbau 1962, Dachgeschoss-Ausbau 1973
- Gesamtwohnfläche verteilt sich auf 3 Wohnungen sowie zusätzlich weitere 4 Zimmer im DG
- Renovierungsbedürftig – entdecken Sie das Potential, Ihren persönlichen Stil umzusetzen
- Großzügige Grundstücksgröße von ca. 602 m<sup>2</sup> für kreative Gestaltungsmöglichkeiten
- Vollunterkellerung bietet zusätzliche Lagermöglichkeiten und viele Nutzungsmöglichkeiten
- Aktuell teilweise vermietet – perfekt für Kapitalanleger und visionäre Eigenheimbesitzer

Für nähere Informationen fordern Sie bitte per Mail unser aussagekräftiges Exposé an!

## Lage

---

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Schwabach, einer historischen Stadt in Bayern, die für ihre reiche Goldschlägertradition und ihr malerisches Stadtbild bekannt ist. Die Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung, die eine perfekte Verbindung von urbanem Flair und naturnahen Erholungsmöglichkeiten bietet.

Schwabach ist bestens an das Verkehrsnetz angebunden, was es sowohl für Pendler als auch für Einheimische attraktiv macht. Die Nähe zur Autobahn und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglichen eine komfortable und schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte, einschließlich Nürnberg, das nur eine kurze Fahrt entfernt ist.

In der unmittelbaren Umgebung des Hauses finden Sie eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Ärztezentren, die den Alltag erleichtern. Die idyllischen Grünflächen und Parks bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und laden zu entspannenden Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein.

Schwabach vereint Tradition und Moderne auf einzigartige Weise und bietet eine hohe Lebensqualität in einer freundlichen Gemeinschaft, was es zu einem idealen Standort für Familien, Berufstätige und Investoren macht.



























