

# Top Stadtrand- u. Naturlage in Schwabach West



91126 Schwabach

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 480.000,00 EUR  
Scout-ID: 156535421



## Ihr Ansprechpartner:

Altmühl-Landhaus GmbH  
Frau Elisabeth Krupka  
E-Mail: [info@altmuehl-landhaus.de](mailto:info@altmuehl-landhaus.de)  
Tel: +49 9492 6004800  
Fax: +49 9492 6004801  
Web: <http://www.altmuehl-landhaus.de>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	339,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1962
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3,57 % inkl. MwSt.  
verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

## Top Stadtrand- u. Naturlage in Schwabach West



91126 Schwabach

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 480.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

#### Erdgeschoss:

Durch die Haustüre mit Glaselement gelangen Sie in den Hausflur mit Gäste WC. Der Treppenaufgang ins Obergeschoss verbindet die Bereiche im Haus miteinander.

In einem großen und offenen Wohnbereich die Küche, das Wohnzimmer und ein schöner Wintergarten mit Zugang zum hinteren Garten im Erdgeschoss.

#### Obergeschoss:

Im Obergeschoss befindet sich 1 großes Schlafzimmer mit Balkon, 1 Kinderzimmer und 1 Badezimmer mit Eckbadewanne und großer, ebenerdiger Dusche.

#### Dachgeschoss:

Das ausgebaute lichtdurchflutete Dachgeschoss wurde 2015 komplett renoviert.  
Ein großes Zimmer mit Bad/WC, das eine separate Einheit ergibt.

#### Außenanlagen:

Vom Wintergarten aus gelangt man in den schönen und ruhigen Garten

Mit zum Grundstück gehört eine eigene Garage,

#### Umbau/ Sanierung/ Erneuerung:

2012 wurde das Haus von Grund auf saniert. Es wurden in allen Räumen die Böden und die Elektrik sowie das Bad mit Dusche im Obergeschoss saniert.

Im Oktober 2022 wurde eine neue Fissmann Gasheizanlage mit zusätzlichen Solarpanelen verbaut.

### Lage:

Das Objekt liegt in Schwabach, im beliebten Unterreichenbach nahe der Natur. In näherer Umgebung finden Sie verschiedene Restaurants und zwei Bäckereien. Fußläufig sind ein Kindergarten, Grundschule und Hort sowie die örtliche Versorgung vorhanden.

Im Stadtbereich mehrere Fitnessstudios, eine Bibliothek, Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten. Außerdem einige Museen, ein Kino, eine gute medizinische Versorgung und diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten



Hauseingang



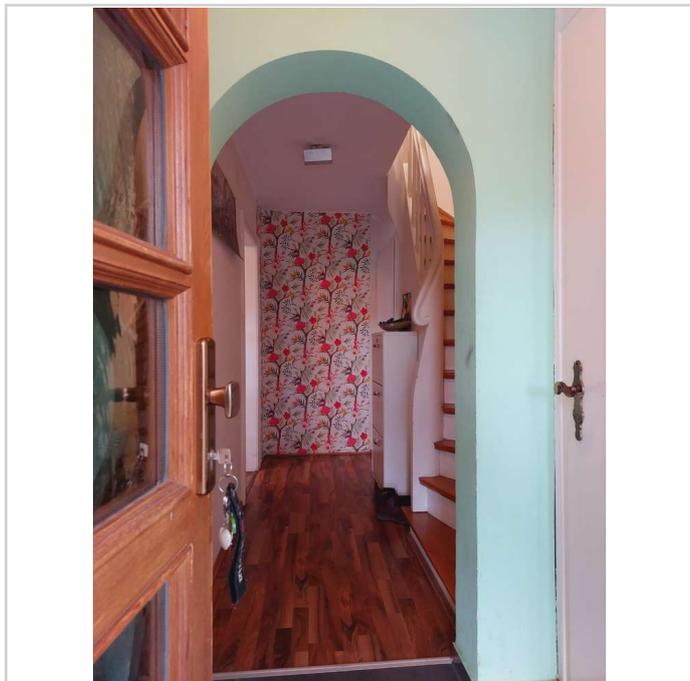
Hauseingang mit Gartenanteil

## Top Stadtrand- u. Naturlage in Schwabach West

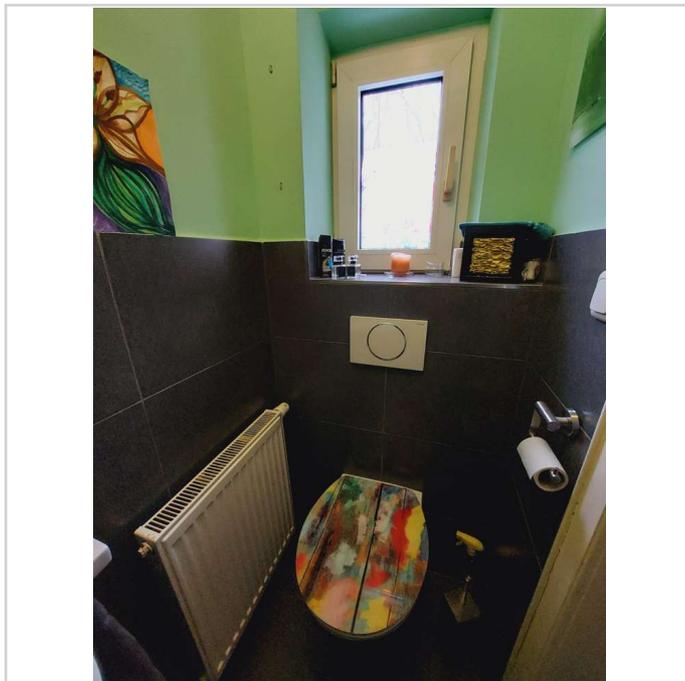


91126 Schwabach

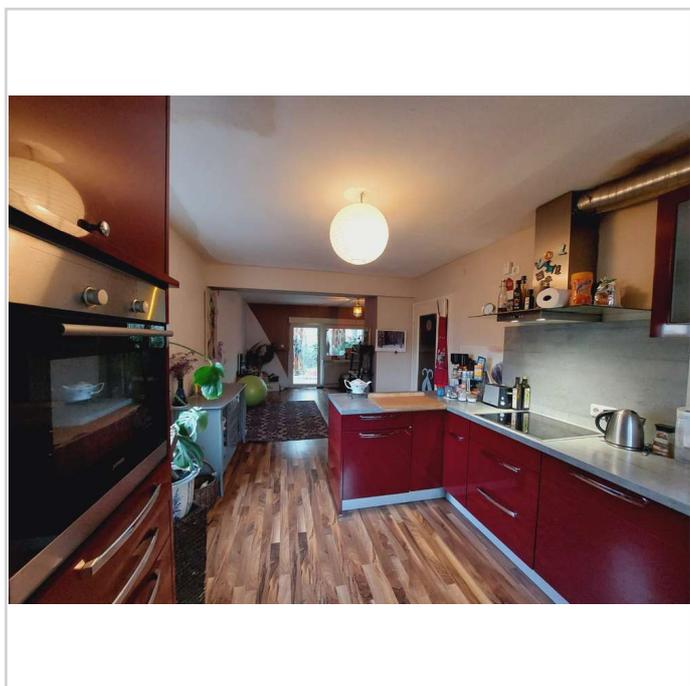
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 480.000,00 EUR



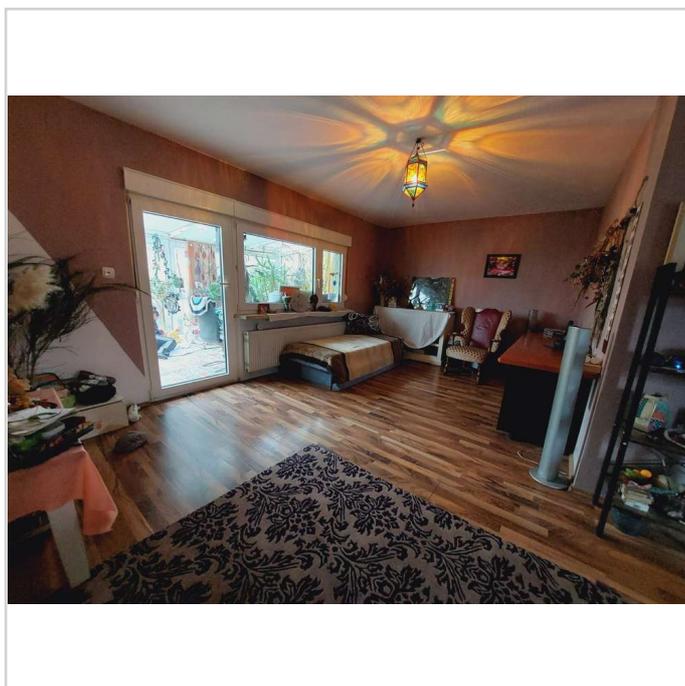
Flur EG



Gäste WC



Küche mit Übergang zum Wiga



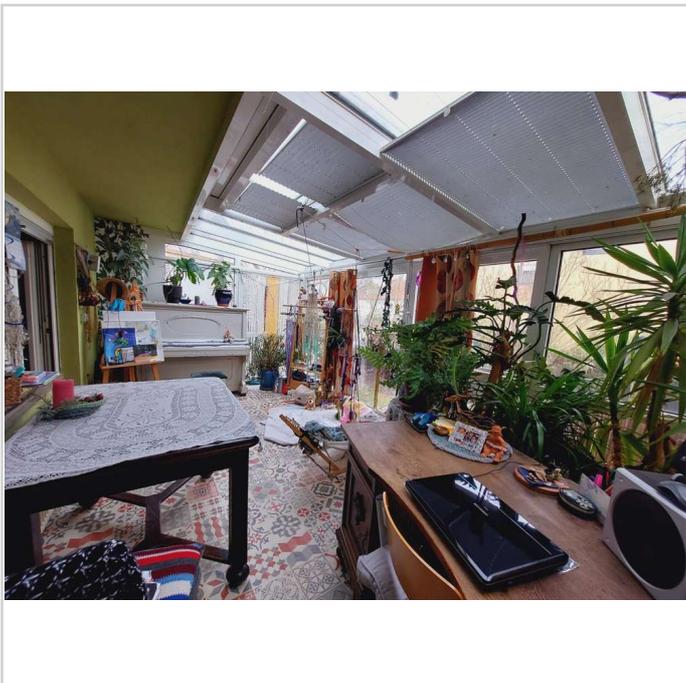
Wohnzimmer EG

## Top Stadtrand- u. Naturlage in Schwabach West

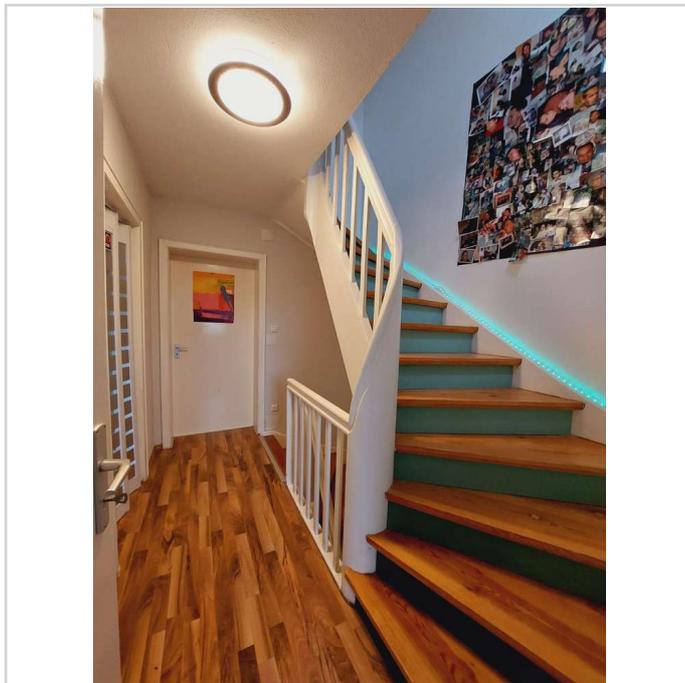


91126 Schwabach

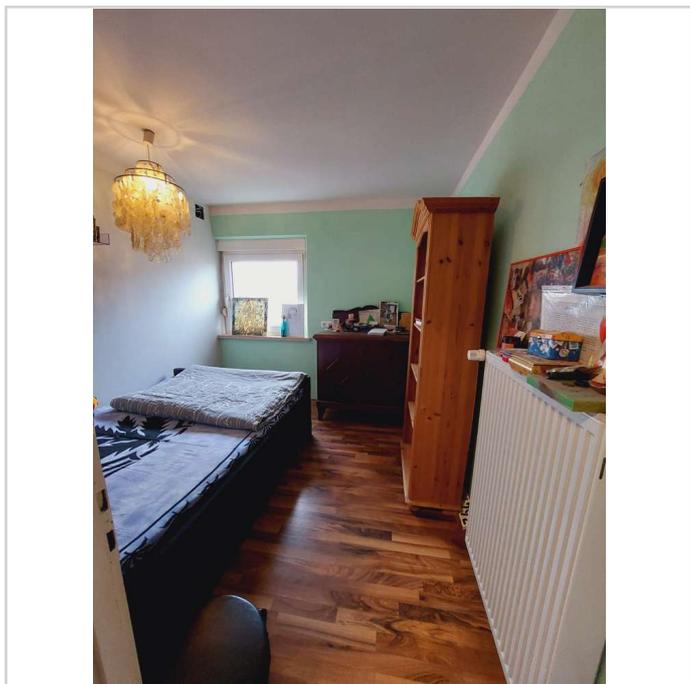
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 480.000,00 EUR



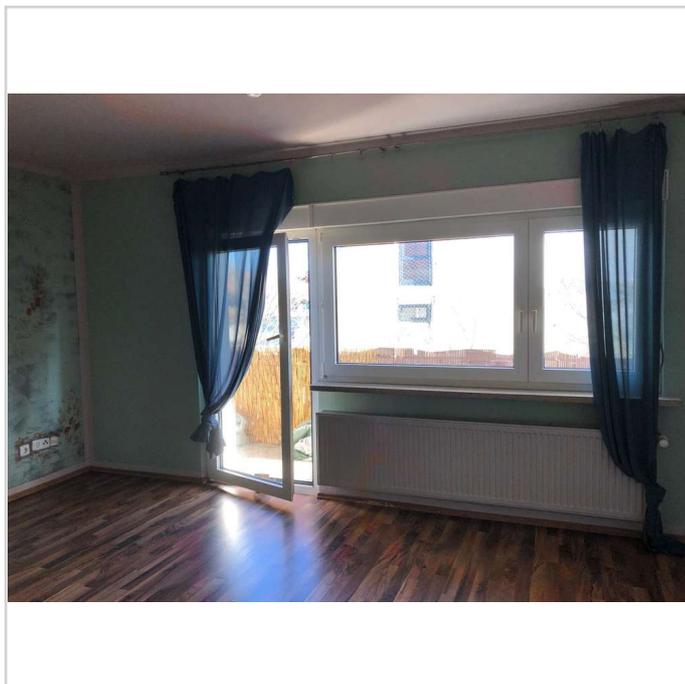
Wintergarten



Flur OG



Kinderzimmer OG



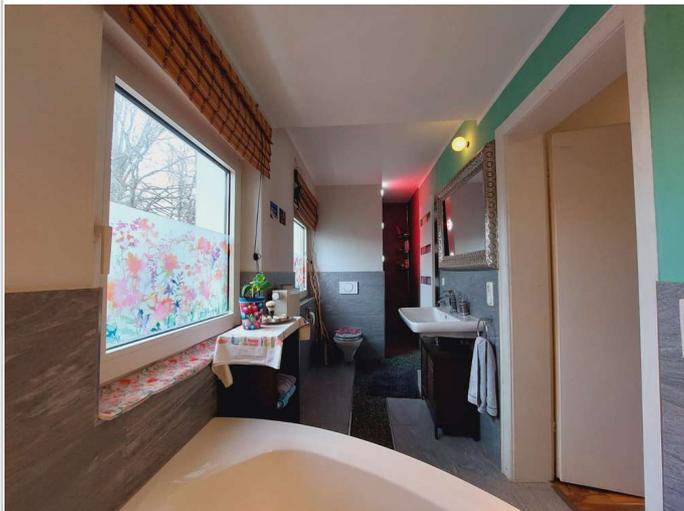
Schlafzimmer OG

# Top Stadtrand- u. Naturlage in Schwabach West



91126 Schwabach

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 480.000,00 EUR



Bad OG



Flur DG



Zimmer DG



Bad DG

## Top Stadtrand- u. Naturlage in Schwabach West



91126 Schwabach

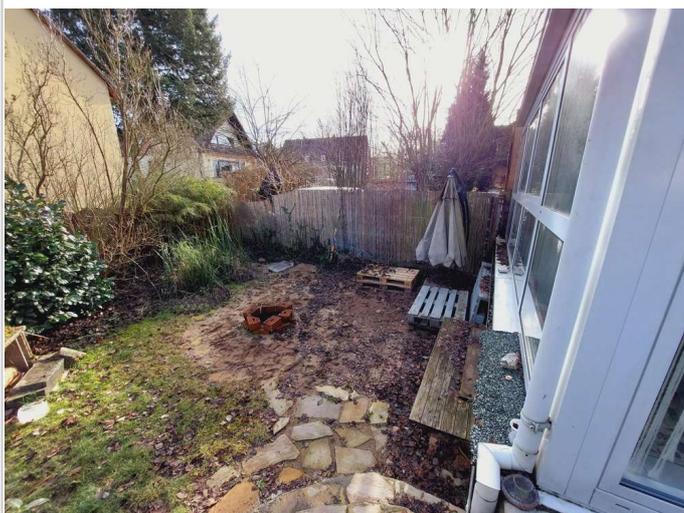
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 480.000,00 EUR



Zimmer DG



Aussenansicht mit Wintergarten



Garten



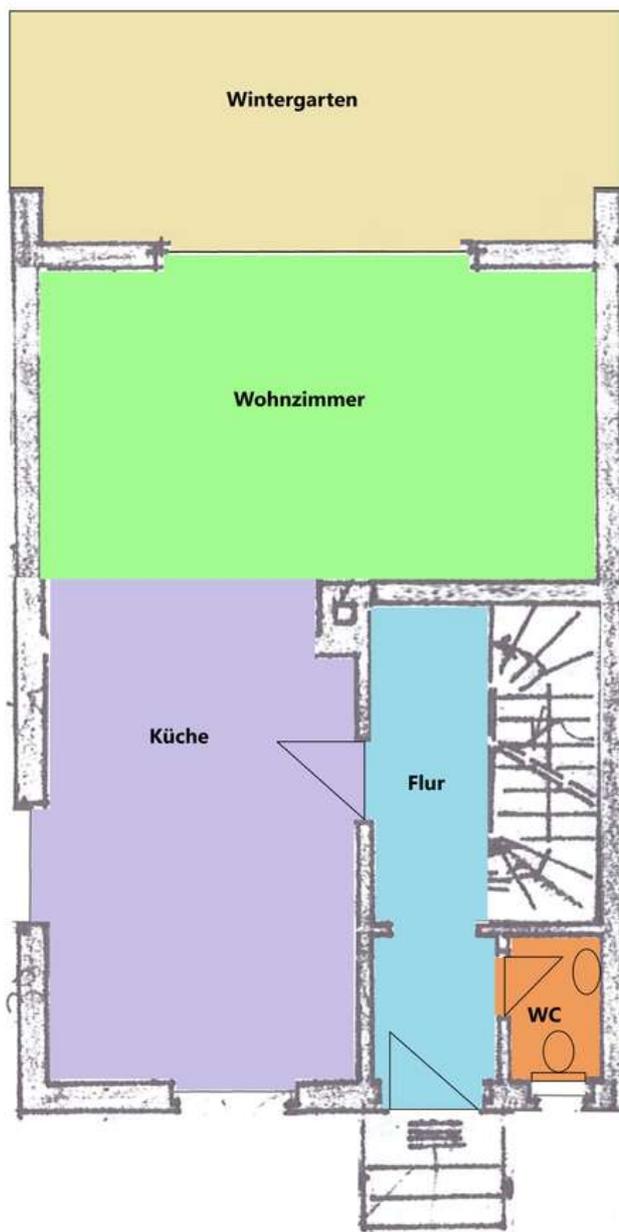
Aussenansicht

# Top Stadtrand- u. Naturlage in Schwabach West



91126 Schwabach

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 480.000,00 EUR



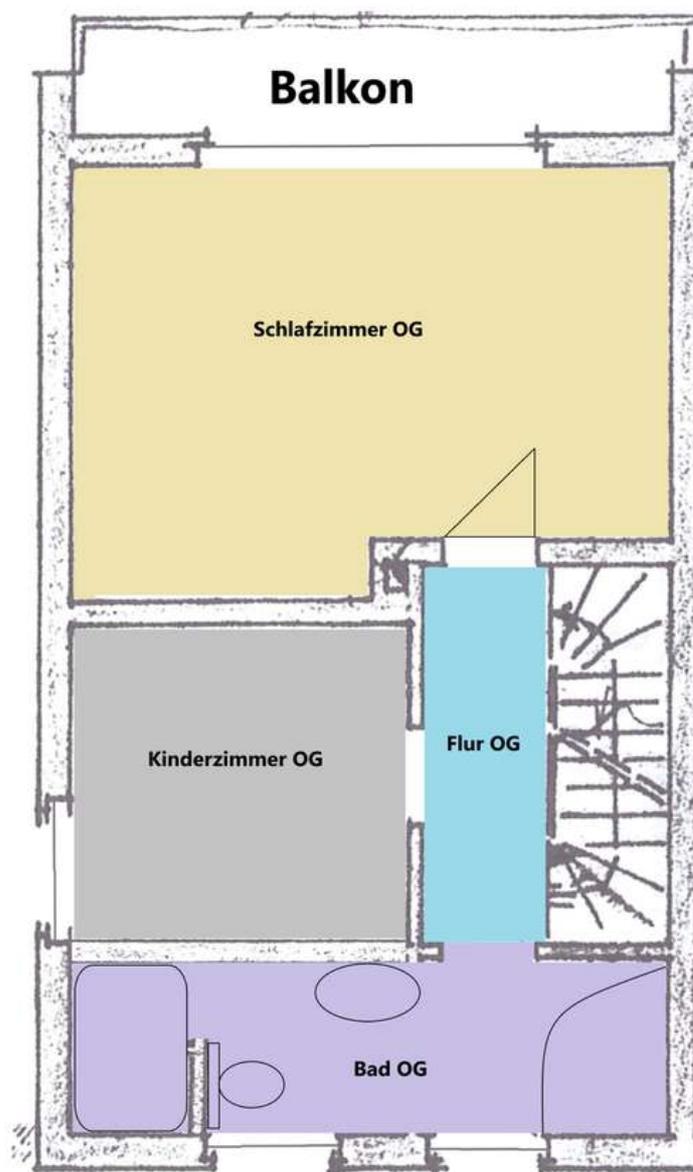
Erdgeschoss

## Top Stadtrand- u. Naturlage in Schwabach West



91126 Schwabach

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 480.000,00 EUR



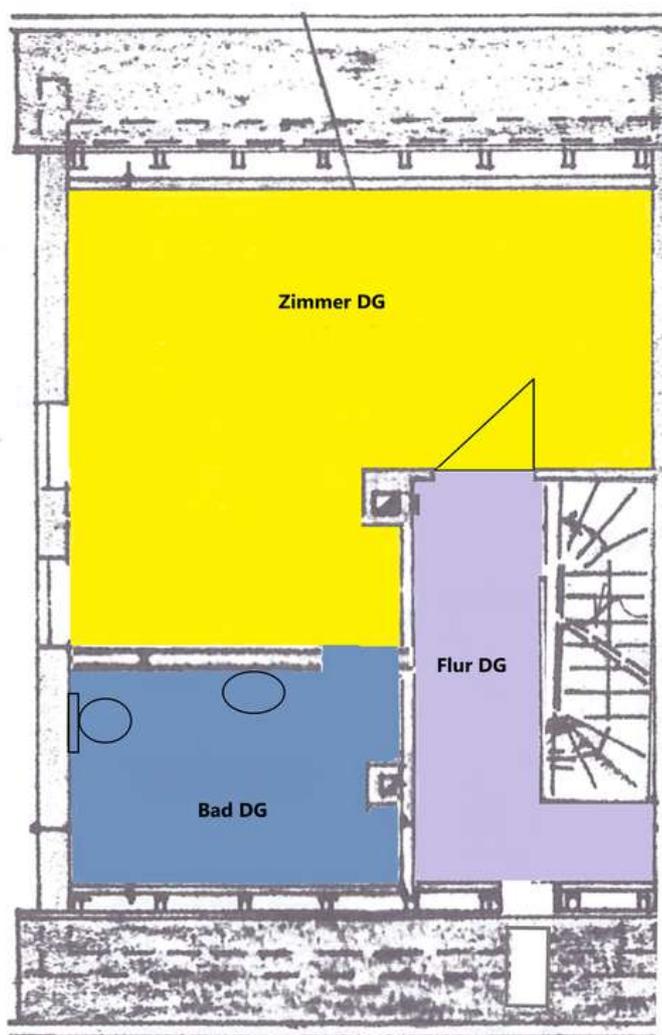
Obergeschoss

## Top Stadtrand- u. Naturlage in Schwabach West



91126 Schwabach

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 480.000,00 EUR



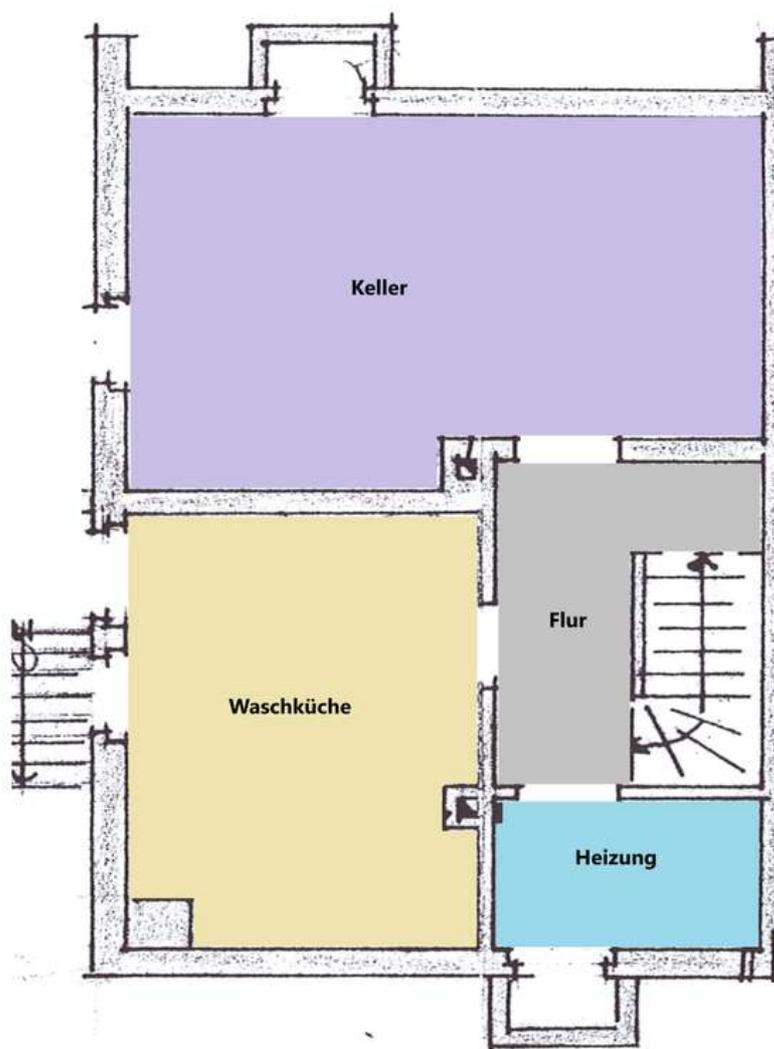
Dachgeschoss

## Top Stadtrand- u. Naturlage in Schwabach West



91126 Schwabach

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 480.000,00 EUR



Kellergeschoss

## Top Stadtrand- u. Naturlage in Schwabach West



91126 Schwabach

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 138,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 480.000,00 EUR

