

XXL-Penthouse-Wohnung über den Dächern von Schwabach!



Außenansicht - südwestlich

XXL-Penthouse-Wohnung über den Dächern von Schwabach!

Objekt-Nr.: VM-91126-701
Wohnfläche: ca. 160 m²
Nutzfläche: ca. 20 m²
Anzahl Zimmer: 5

Hausgeld: ca. 550,00 €
Mietverhältnis: Ja, ungekündigt
(Kündigungsfrist: 3 Monate)

Kaufpreis: **699.000 €**

zzgl. Käuferprovision von 3,57% vom Kaufpreis

EXPOSÉ

XXL-Penthouse-Wohnung über den Dächern von Schwabach!

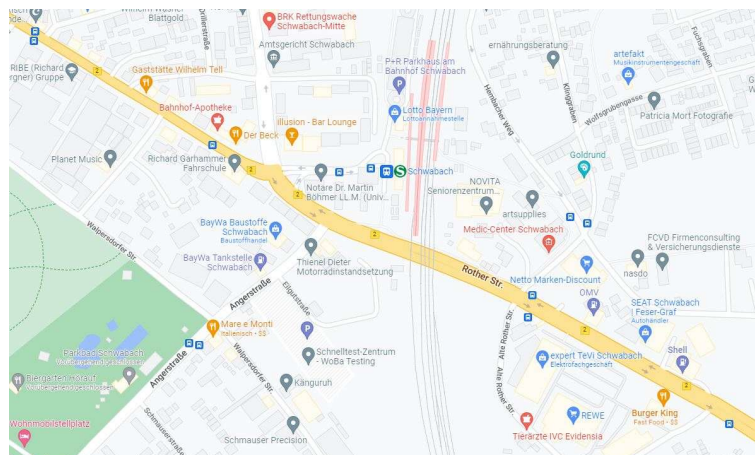
LAGE:



LAGE SCHWABACH:

Die Stadt Schwabach ist die kleinste kreisfreie Stadt Deutschlands mit derzeit knapp 41.500 Einwohnern und wurde im Jahr 1117 das erste Mal urkundlich erwähnt. Schwabach befindet sich ca. 20 km südlich von Nürnberg und gehört dadurch zur Metropolregion Nürnberg. Es befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, direkt in Schwabach.

Die Schwabacher Altstadt selbst, liegt in einem flachen Tal zu beiden Seiten des Flusses „Schwabach“, welcher außerhalb der besiedelten Flächen im Stadtgebiet in die Rednitz mündet. Im Norden ist die kleine Stadt Schwabach mit einigen südlichen Stadtteilen Nürnbergs zusammengewachsen. Im Westen, Süden und Osten grenzt Schwabach an den Landkreis Roth.



LAGE WOHNUNG:

Das zum Verkauf stehende XXL-Penthouse befindet sich in zentraler Lage von Schwabach. Durch den in drei Gehminuten erreichbaren Bahnhof, und dem angrenzenden Busbahnhof ist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und somit zur gesamten Metropolregion gegeben.

Mit der angrenzenden Autobahn A6 und der Bundesstraße B2 und B466 ist das komplette fränkische Seenland und die Großstädte Nürnberg/Fürth/Erlangen in wenigen Fahrminuten mit dem Auto zu erreichen.

Entfernungen:

Bäcker:	ca. 200m	(3 Gehminuten)
Freibad/Stadtpark:	ca. 450m	(6 Gehminuten)
Einkaufsmöglichkeit:	ca. 600m	(10 Gehminuten)
Zentrum/Marktplatz:	ca. 1,2km	(15 Gehminuten)
Stadtkrankenhaus:	ca. 2,0km	(7 Fahrminuten)
Stadtmuseum:	ca. 2,0km	(5 Fahrminuten)
Einkaufszentrum:	ca. 2,3km	(5 Fahrminuten)

Schulen-Kindergärten:

Kindergarten:	ca. 500m
Grundschule:	ca. 800m
Hauptschule:	ca. 1,5km
Realschule:	ca. 2,0km
Wirtschaftsschule:	ca. 1,0km
Gymnasium:	ca. 1,2km

EXPOSÉ

XXL-Penthouse-Wohnung über den Dächern von Schwabach!

DATEN & FAKTEN

Allgemeines:

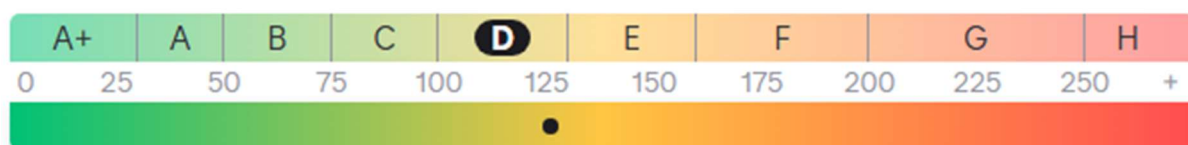
Objektart	Eigentumswohnung (ETW)	Anzahl Zimmer	5
Straße, Hausnummer	Bekanntgabe bei Besichtigungstermin	Anzahl Badezimmer	2
Etage	6. Etage	Anzahl Balkon	2 (Norden-Süden-Westen)
PLZ, Ort	91126 SCHWABACH	Mögliche Schlafzimmer	4
Baujahr, Gebäude	1970	Wohnfläche	ca. 160 m ² (inkl. Anteil Wintergarten/Terrasse)
letzte Renovierung - Innen	Kernsanierung ETW - 2014	Nutzfläche	ca. 20 m ²
letzte Renovierung - Außen	Außenfassade - 2020/2022	Sonstiges	Wintergarten (Fläche: ca. 17,5m ²)

Ausstattung:

Bauweise	massiv	Wohnungseingangstüre	Sicherheitstüre mit
Etagenzahl	1		Sichtschutzverglasung
Dachform	Flachdach	Innentüren	hochwertige MDF-Türen
Dachboden	nein		weiß mit Glaseinbauten
Kellerabteil	ja (Fläche: ca. 10,0 m ²)	Bodenbelag	hochwertiger Vinylboden (2014)
Fassade	mineralischer Isolierputz		Fliesenboden in Badezimmer
	Farbe: gelb	Heizungsart	Zentralheizung
Fenster	Kunststofffenster,	Energieträger	Gas
	Rahmenfarbe: weiß	Heizkörper	Flachheizkörper
	Glas: doppelt schallisoliert	TV-Empfang	eigene Satelliteneinheit
Rollläden / Jalousien	weiß, manuell	Einbauküche	hochwertige Einbauküche
Außenwände	Vollwärmeschutz		mit Markengeräten (2014)
Innenwände	massiv		Farbe: rot, hochglanz
Aufzug:	vorhanden (bis 5. Etage)		(-> im Kaufpreis enthalten)

Energieausweisdaten:

Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis	Gebäudetyp:	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis:	1970	Hauptenergieträger:	H-Gas / Schweres Erdgas
Energieeffizienzklasse:	D	Endenergiebedarf:	126,00 kWh/(m ² x a) (Warmwasser enthalten)



XXL-Penthouse-Wohnung über den Dächern von Schwabach!

BESCHREIBUNG

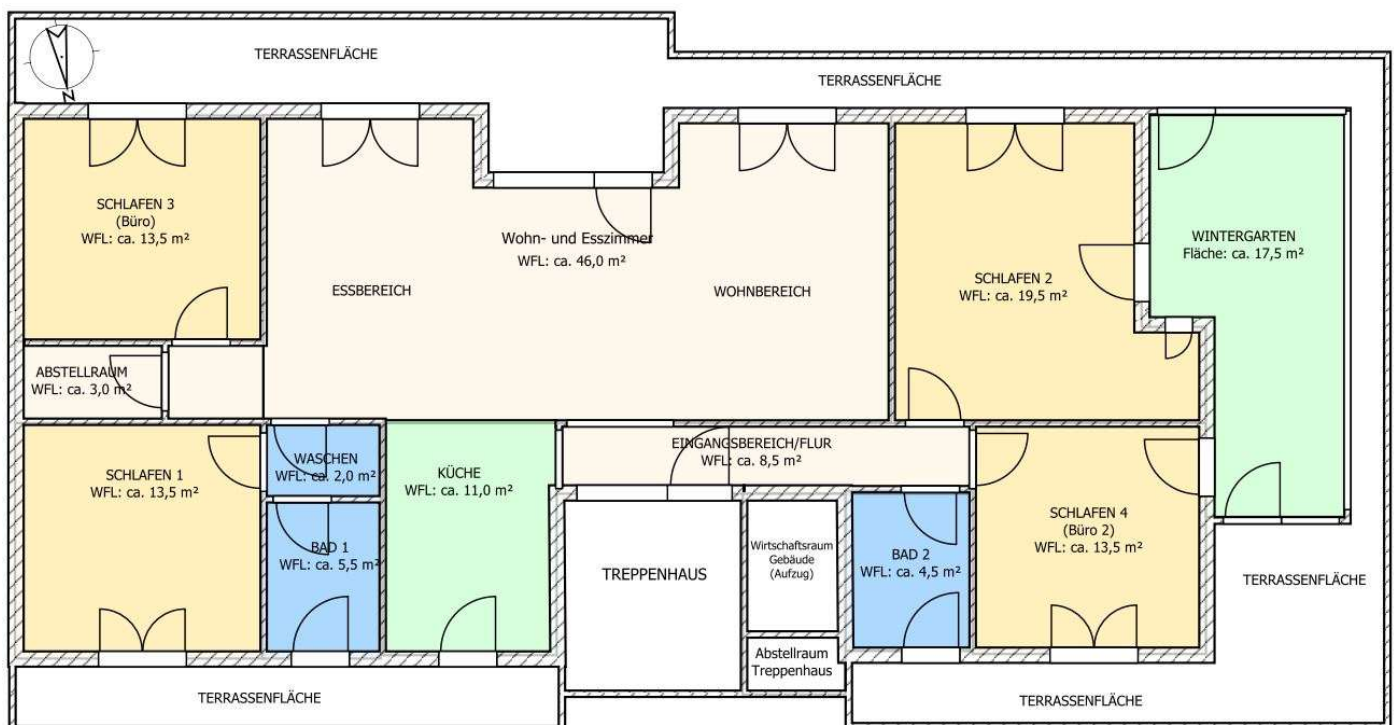
Das ist Ihre einmalige Chance, diese traumhafte Penthouse-Wohnung mit Blick über ganz Schwabach ihr Eigen nennen zu können. Mit ihren 5 geräumigen Zimmern, aufgeteilt auf ca. 160 m² Wohnfläche bietet diese Eigentumswohnung für jeden Zweck genügend Platz. Im Jahr 2014 wurde die Eigentumswohnung liebevoll saniert und modernisiert. Im gesamten Penthouse wurden ausschließlich hochwertige Bodenbeläge in Form von Vinylbelag, in den Badezimmern hochwertige Keramikfliesen, verlegt.

Der von 3 Seiten begehbbare Rundum-Balkon, bietet einen atemberaubenden Ausblick über Schwabach. Durch seine Größe kann dieser in mehrere individuelle Bereiche aufgeteilt werden. Das einzigartige Penthouse, verfügt zudem über einen großzügigen und frisch renovierten Wintergarten, indem Sie selbst in der kalten Jahreszeit die wärmenden Sonnenstrahlen genießen können. Ob Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum: in den gut geschnittenen Zimmern lassen sich alle individuellen Wohnideen sicherlich gut verwirklichen. Durch die großartige Raumaufteilung bleiben keine Wünsche offen. Das offene Raumkonzept des Wohn- und Esszimmers im Einklang mit der hochwertigen Einbauküche, macht dieses Zimmer zu einem echten Blickfang.

Ihre zentrale und verkehrsgünstige Lage ermöglicht es, auch ohne eigenes Fahrzeug mobil zu sein. Geschäfte für den täglichen Bedarfs, sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Die Eigentumswohnung ist derzeit vermietet. Die Kündigungsfrist der derzeitigen Mietpartei beträgt drei (3) Monate. Die derzeitige **Nettokaltmiete** beträgt **1.500,00 €**, zzgl. Nebenkosten von 350,00 €.

GRUNDRISS



EXPOSÉ

XXL-Penthouse-Wohnung über den Dächern von Schwabach!

IMPRESSIONEN



Wohn- und Esszimmer - Blick auf Essbereich



Wohn- und Esszimmer - Blick aus Wohnbereich

EXPOSÉ

XXL-Penthouse-Wohnung über den Dächern von Schwabach!



Wohn- und Esszimmer - Blick in den Wohnbereich



moderne, hochwertige Einbauküche mit Markengeräten

EXPOSÉ

XXL-Penthouse-Wohnung über den Dächern von Schwabach!



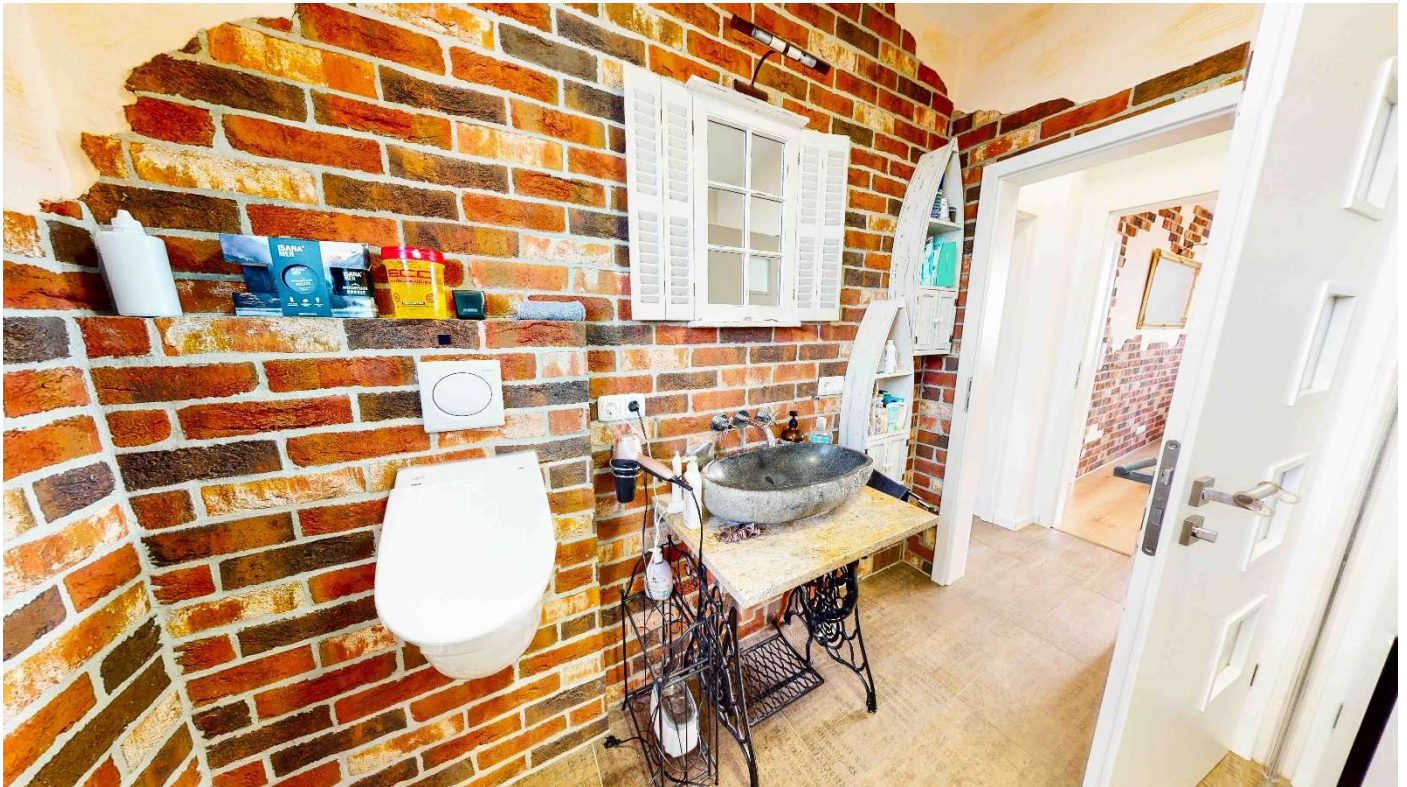
moderne, hochwertige Einbauküche mit Markengeräten wie Doppelflügelkühlschrank und Backofen auf Arbeitshöhe



moderne, hochwertige Einbauküche mit Markengeräten wie eine fest verbaute Mikrowelle und höher gelegte Geschirrspülmaschine

EXPOSÉ

XXL-Penthouse-Wohnung über den Dächern von Schwabach!



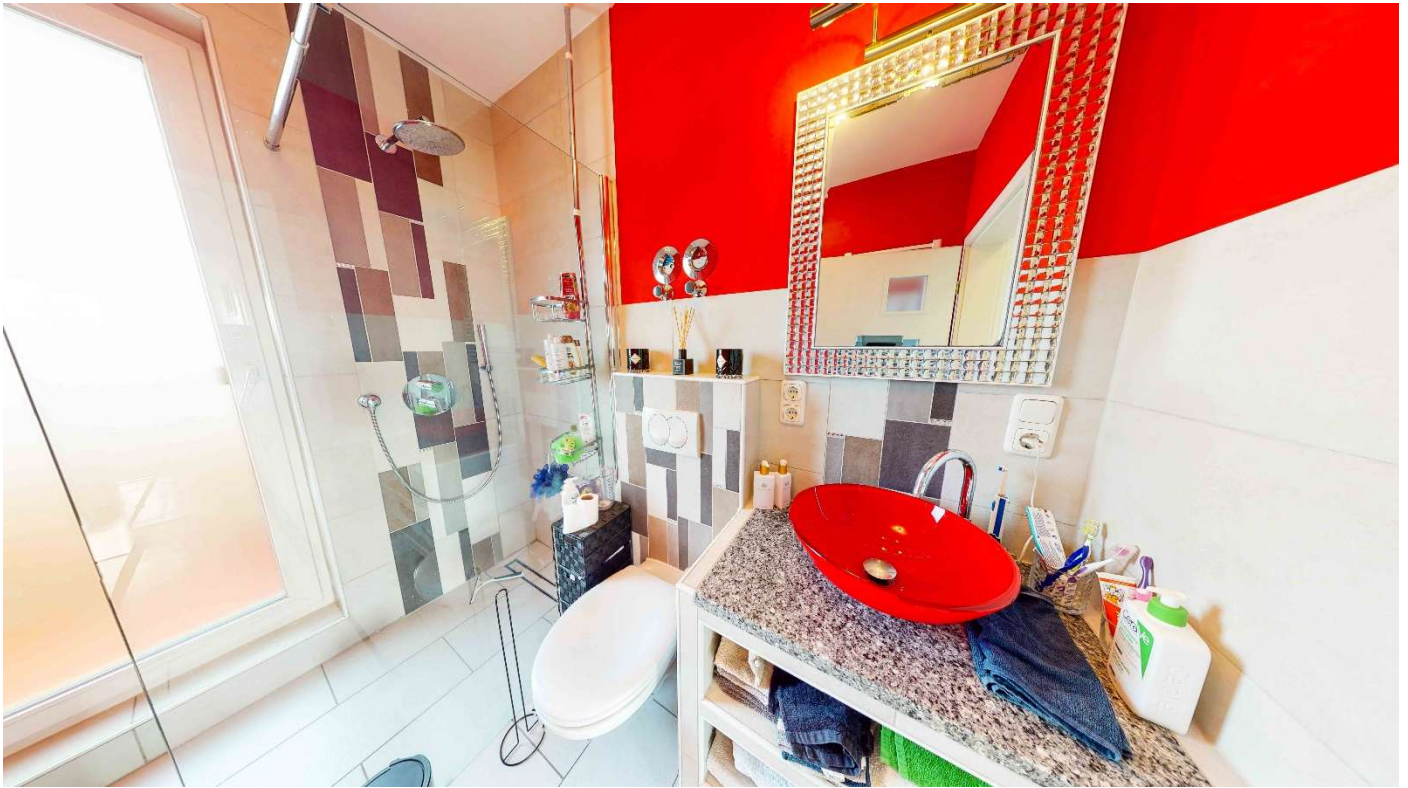
Badezimmer 1
mit großzügiger, begehbare Dusche



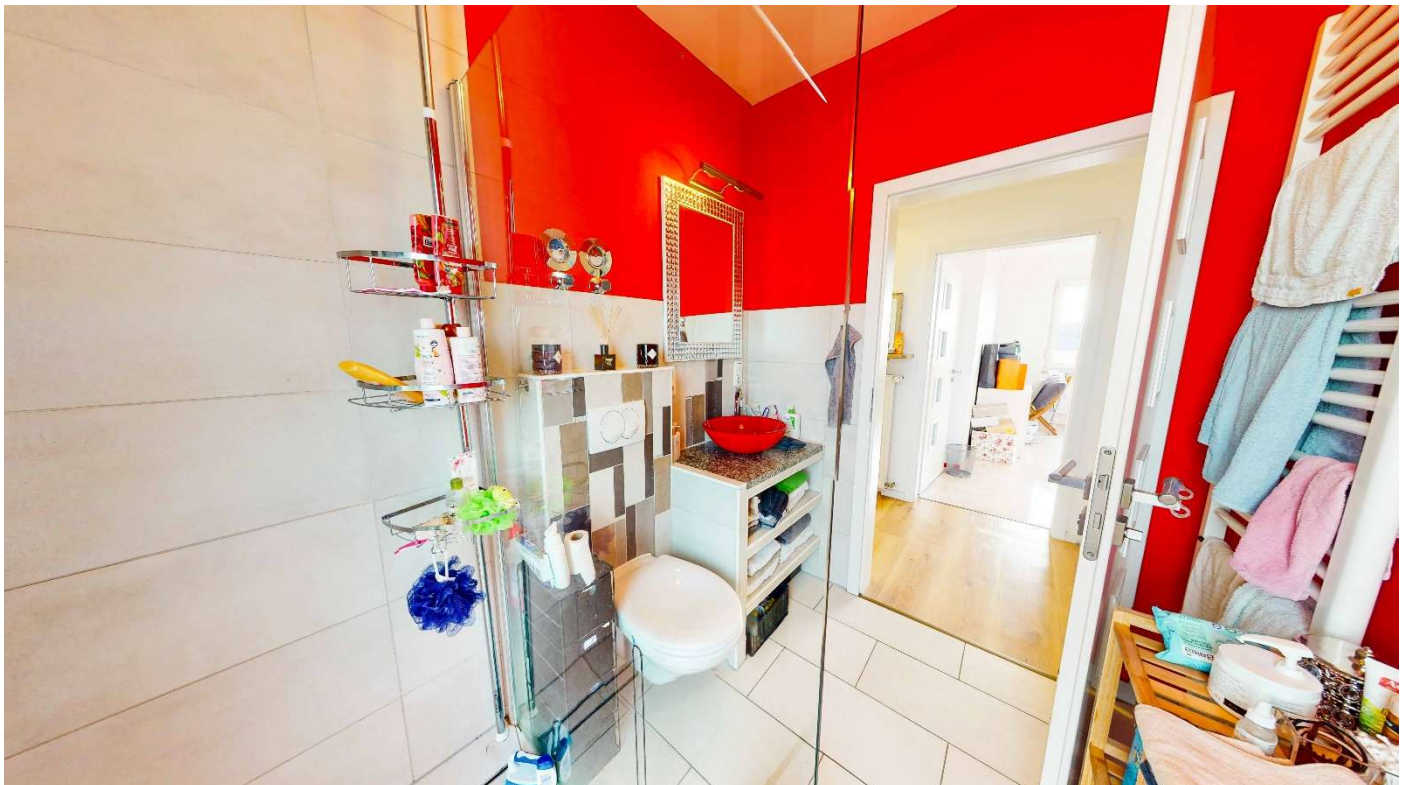
Badezimmer 1
mit großzügiger, begehbare Dusche

EXPOSÉ

XXL-Penthouse-Wohnung über den Dächern von Schwabach!



Badezimmer 2
mit großzügiger, begehbare Dusche und Zugang zur Terrasse



Badezimmer 2

EXPOSÉ

XXL-Penthouse-Wohnung über den Dächern von Schwabach!



Zimmer 1 - Wohnfläche: ca. 13,5m²



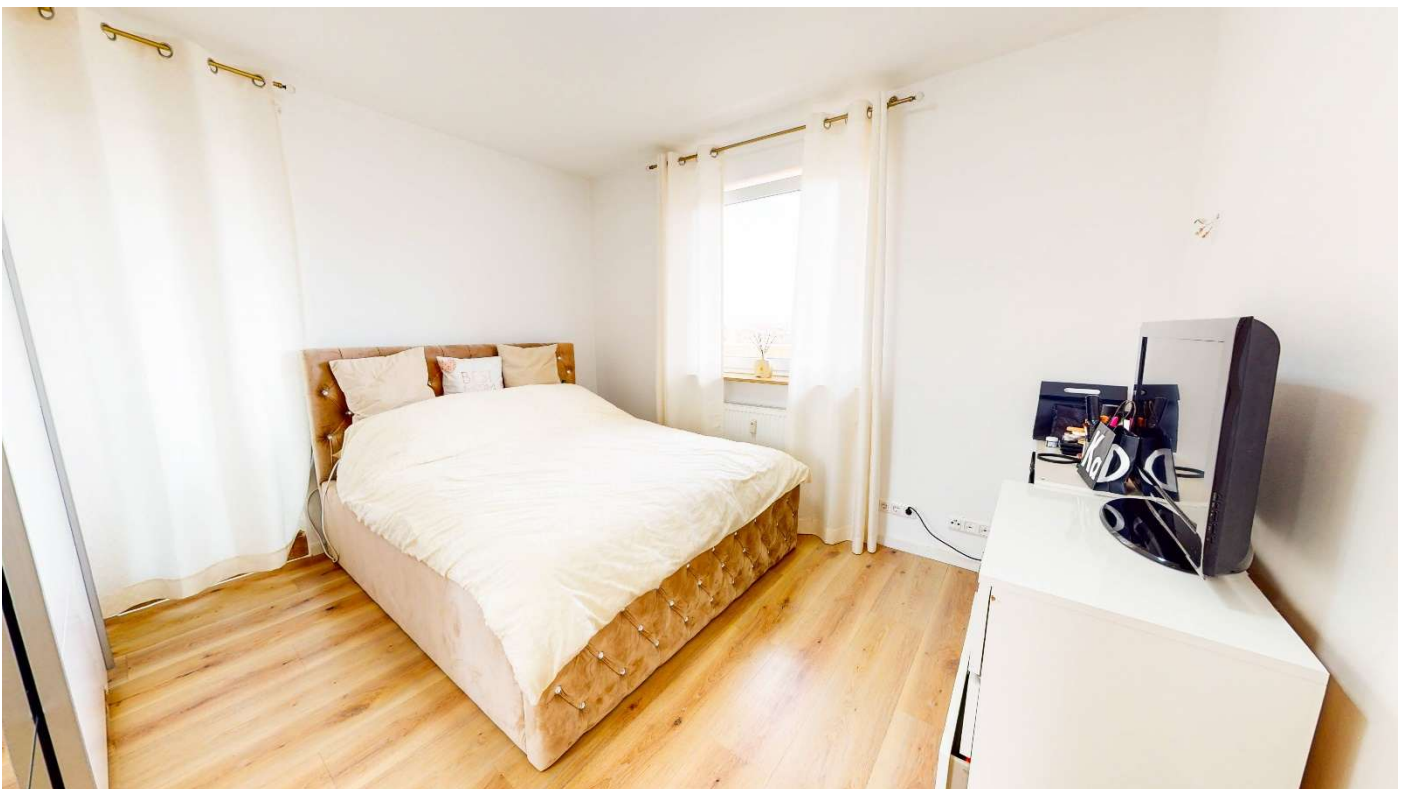
Zimmer 2 mit Zugang zu Wintergarten - Wohnfläche: ca. 19,5m²

EXPOSÉ

XXL-Penthouse-Wohnung über den Dächern von Schwabach!



Zimmer 3 - Wohnfläche: ca. 13,5m²



Zimmer 4 mit Zugang zum Wintergarten - Wohnfläche: ca. 13,5m²

EXPOSÉ

XXL-Penthouse-Wohnung über den Dächern von Schwabach!



Außenansicht - südwestlich



Außenansicht - nordwestlich

EXPOSÉ

XXL-Penthouse-Wohnung über den Dächern von Schwabach!



Ausblick Terrasse - Richtung Norden



Ausblick Terrasse - Richtung Osten

EXPOSÉ

XXL-Penthouse-Wohnung über den Dächern von Schwabach!



Ausblick Terrasse - Richtung Süden

Kaufpreis:

724.900 €

zzgl. Käuferprovision von 3,57% (inkl. USt.)

Sichern Sie sich gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns schon jetzt darauf, Ihnen diese einmalige Immobilie persönlich zeigen zu können!

EXPOSÉ



XXL-Penthouse-Wohnung über den Dächern von Schwabach!

Ihr persönlicher Ansprechpartner:



Sascha Loy
Immobilienmakler (IHK)



sascha.loy@loy-immobilien.de
0155 / 6376 5712

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!



Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?
Oder möchten Sie neu vermieten?

Wir bieten Ihnen einen
Rundum-Sorglos-Service!

