

# Exposé

## Wohnung in Schwabach

**Schöne, lichtdurchflutete 4-Zimmerwohnung mit Balkon  
und Tiefgaragenstellplatz in Wolkersdorf**



Objekt-Nr. OM-416702

### Wohnung

Verkauf: **360.000 €**

91126 Schwabach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	104,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie träumen von einem modernen und nachhaltigen Zuhause, eingebettet in einer gepflegten Wohnanlage mit privatem Zugang zur Natur? Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer Wohnung wird Sie begeistern!

Bereits beim Betreten des Hauses wird die hochwertige Bauweise deutlich sichtbar:

Verblendmauerwerk, bodentiefe Glasfenster und ein nachhaltiges Granittreppenhaus heißen Sie willkommen.

Diese helle 4-Zimmer Wohnung im 1. OG eines gepflegten 8-Parteien-Hauses bietet dank ihres durchdachten Grundrisses zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Der wunderschöne, etwa 40m<sup>2</sup> große, wintergartenähnliche Wohn- und Essbereich mit französischem Balkon lädt zu gemütlichen Abenden ein.

Das Kinderzimmer mit bodentiefen Glas-Erkerfenster und das Büro mit perfektem Tageslicht durch bodentiefe Fenster bieten besonderen Flair und Funktionalität.

Das große Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne ist gefliest, während Sie sich dank des Waschkellers im Kellerbereich den Platz für eine Waschmaschine im Bad sparen.

Der Balkon ist bequem von der Küche (Einbauküche ohne Kühlschrank inkludiert) aus erreichbar.

Zusätzlich zur Heizung verfügt die Wohnung über eine Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich.

Zur Wohnung gehören zwei Keller. Ein weiterer (gemeinschaftlicher) Waschkeller bietet Platz für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner.

Die Tiefgarage (Doppelparker-Stellplatz) ist direkt vom Haus aus erreichbar.

Des Weiteren bittet diese Wohnung einen privaten bzw. gemeinschaftlichen Zugang zum Naturschutzgebiet Rednitzgrund an

Die Wohnung wurde in massiver Bauweise mit hochwertigen Materialien errichtet. Darunter Kalksandsteine und holländische Handformziegel mit einer starken Wärmedämmung. Diese aufwendige Bauweise garantiert nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch Energieeffizienz, Wertbeständigkeit und ein gesundes Wohnklima.

## Ausstattung

Balkon

Französischer Balkon

Bodentiefe Fenster

Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

Abstellraum

Fliesen in Bad, Küche und Wohn- Essbereich

Laminatböden in Schlafzimmern

Hochwertige Wohnungstüren

Einbauküche (ohne Kühlschrank)

Zwei Keller

Waschkeller

Fahrradkeller

Privater Zugang zum Naturschutzgebiet

Tiefgaragenstellplatz

Rolläden an Fenster

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Nachrüstung von Außenrollladen (liefern und einbauen) erfolgte durch ein Fachunternehmen im Jahr 2024 (Wohnzimmer und Büro) und 2025 (Kinderzimmer).

Die Wohnung wird aktuell von den Eigentümern bewohnt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

## Lage

Die schöne lichtdurchflutete Wohnung liegt in einem gepflegten Wohngebiet in naturnahe Lage von Schwabach Wolkersdorf mit einem hohen Freizeitwert. Schwabach Wolkersdorf befindet sich zwischen Katzwang, Reichelsdorf und Schwabach und ist verkehrsgünstig an die B2, die Autobahnen A6 und A73 und die Buslinie 61, N61, 83 und 671 angebunden.

Der S-Bahnhof Katzwang ist ebenfalls leicht zu erreichen. Von dort aus gelangt man in weniger als 20 Minuten zum Nürnberger Hauptbahnhof.

Die Lebensqualität wird durch großartige Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Metzgereien und Bäckereien erhöht. Auch gibt es eine breite Auswahl an Ärzten, Fitnessstudio, Blumengeschäft und vieles mehr.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

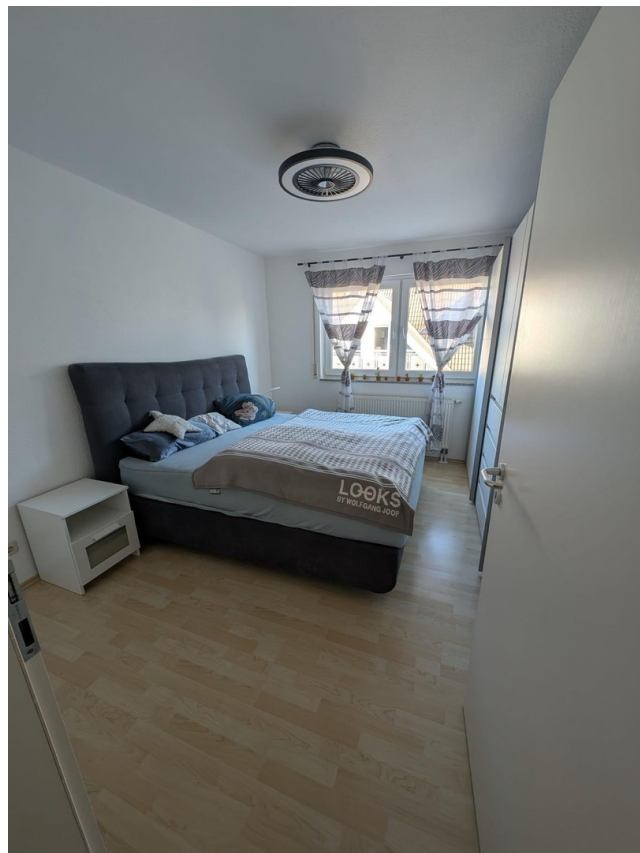


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

