

Exposé

Doppelhaushälfte in Schwabach

**Grundstück mit renovierungsbedürftiger
Doppelhaushälfte inkl. großem Garten und
Waldgrundstück**



Objekt-Nr. OM-419563

Doppelhaushälfte

Verkauf: **318.000 €**

Ansprechpartner:
M. Thiem

Schwarzach 5
91126 Schwabach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1953	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	693,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Entkernt
Zimmer	5,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	137,00 m²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gestalten Sie Ihr Traumhaus in Schwabach – großzügige Doppelhaushälfte mit Waldanschluss

In 91126 Schwabach (Schwarzach 5) erwartet Sie eine einmalige Gelegenheit: eine Doppelhaushälfte mit viel Platz, großem Garten und direktem Zugang zum Wald – perfekt für Familien, die ihr Zuhause individuell gestalten möchten.

Die Fakten im Überblick:

Ursprüngliche Wohnfläche: ca. 137 m²

Dachgeschoss: ausbaufähig

Keller vorhanden

Grundstücksanteil: ca. 693 m² (Gesamt 1385m² als Gemeinschaftseigentum)

Zzgl. Waldstück ca. 537 m² (Gemeinschaftseigentum)

Gemeinschaftlich nutzbares Gartenhaus (ehemals Saunahaus)

Ölheizung und Kleinkläranlage (gemeinschaftlich genutzt)

Die betroffene Haushälfte ist vollständig entkernt und befindet sich im Rohbauzustand. Sie haben die Möglichkeit, Grundriss, Ausstattung und energetischen Standard eigenständig zu planen.

Auf den Originalplänen ist die angebotene Haushälfte in grün dargestellt.

Die Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen der Teilungserklärung möglich. Da es sich um eine WEG-geteilte Doppelhaushälfte handelt, sind bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum mit der Eigentümerin der anderen Haushälfte abzustimmen.

Preis:

Das Objekt wird zum Grundstückswert von ca. 318.000 € angeboten (Bodenrichtwert: 460 €/m², Stand 01.01.2024).

Besichtigung:

Erleben Sie die Möglichkeiten vor Ort – gerade für Familien erschließt sich das volle Potenzial bei einer persönlichen Besichtigung.

Förderung:

Nutzen Sie attraktive Förderungen – bis zu 70 % Zuschuss & günstige Kredite möglich!

Einzelmaßnahmen (z. B. Dämmung, Heizungstausch) über BAFA/KfW mit bis zu 70 % Zuschuss

Komplettsanierung zum Effizienzhaus mit KfW-261-Kredit (bis 150.000 €, Tilgungszuschuss 5–45 %)

BAFA übernimmt Planung & Fachbegleitung mit bis zu 50 % Zuschuss

Steuerbonus von bis zu 20 % auf Sanierungskosten (max. 200.000 €)

Ein Energieeffizienz-Experte begleitet Sie durch das Förderverfahren – von der Antragstellung bis zur Umsetzung. Alle Fördermittel müssen vor Beginn der Maßnahmen beantragt werden!

Ausstattung

Meine Haushälfte ist vollständig entkernt und kann entsprechend neu aufgebaut werden. Die dafür notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen der Teilungserklärung erlaubt.

Da es sich um eine WEG-geteilte Doppelhaushälfte handelt, sind bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum mit der Eigentümerin der anderen Haushälfte abzustimmen.

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

Lage

Die Immobilie befindet sich in Schwarzach, einem idyllischen Ortsteil von Schwabach, ca. 12 km südlich von Nürnberg. Umgeben von Waldflächen, nahe dem Zusammenfluss von Rednitz und Schwarzach. Gute Anbindung über Staatsstraße 2239 zur B2 und Autobahn A6, regelmäßige ÖPNV-Verbindungen (VGN-Linie 678) nach Schwabach und Feucht. Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen ORO Center.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	282,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Frontansicht KI Beispiel 1

Exposé - Galerie



Frontansicht KI Beispiel 2



Frontansicht Ostseite / Straße

Exposé - Galerie



Frontansicht Ostseite / Straße



Exposé - Galerie



Gartenseite Blick von West

Exposé - Galerie



KI generiertes Beispielbild

Gartenseite KI Beispiel I



KI generiertes Beispielbild

Gartenseite KI Beispiel II

Exposé - Galerie



Garten



Garten KI Beispiel

Exposé - Galerie



Garten mit Wald



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Garten-/Saunahaus



Garten-/Saunahaus

Exposé - Galerie



Haupteingang Gemeinschaft



EG Blick zum OG

Exposé - Galerie



EG Blick zum OG II



EG Wohnzimmer / Küche

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer / Küche II



Spitzboden I

Exposé - Galerie



Spitzboden II

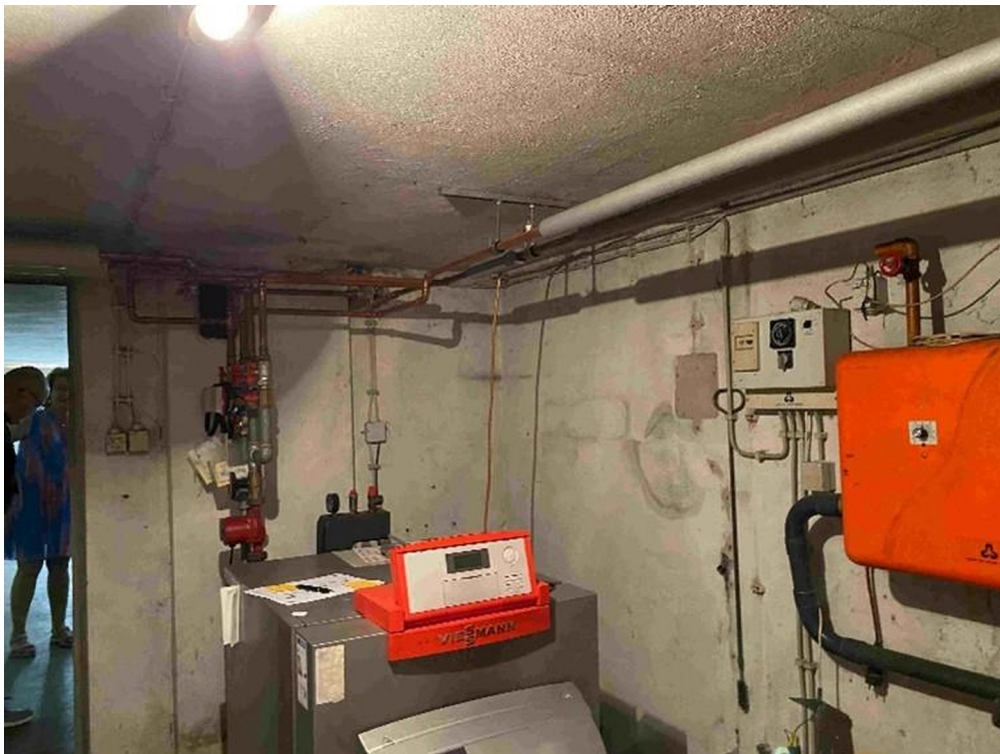


Spitzboden III

Exposé - Galerie



Spitzboden IV



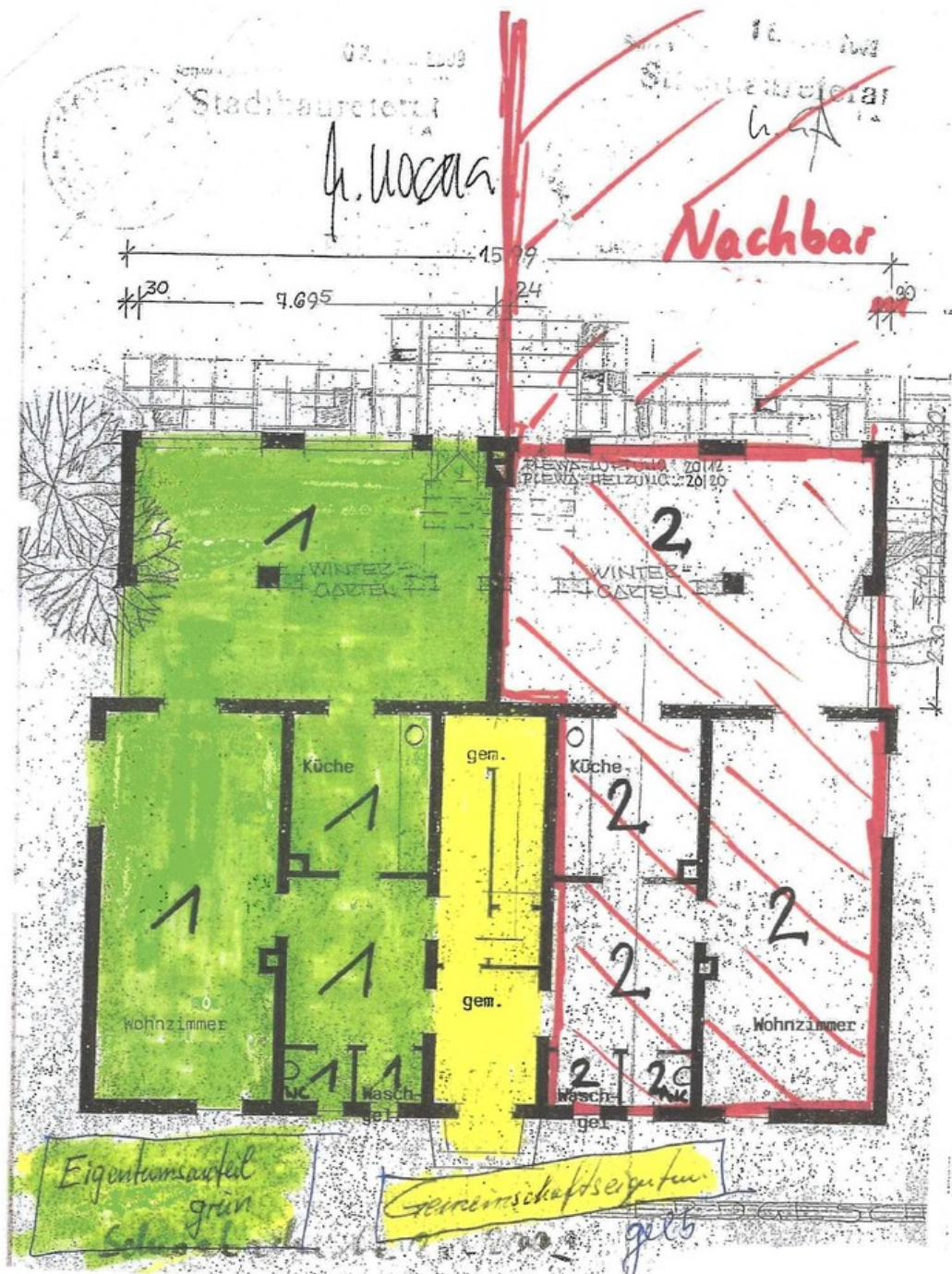
Ölheizung

Exposé - Galerie



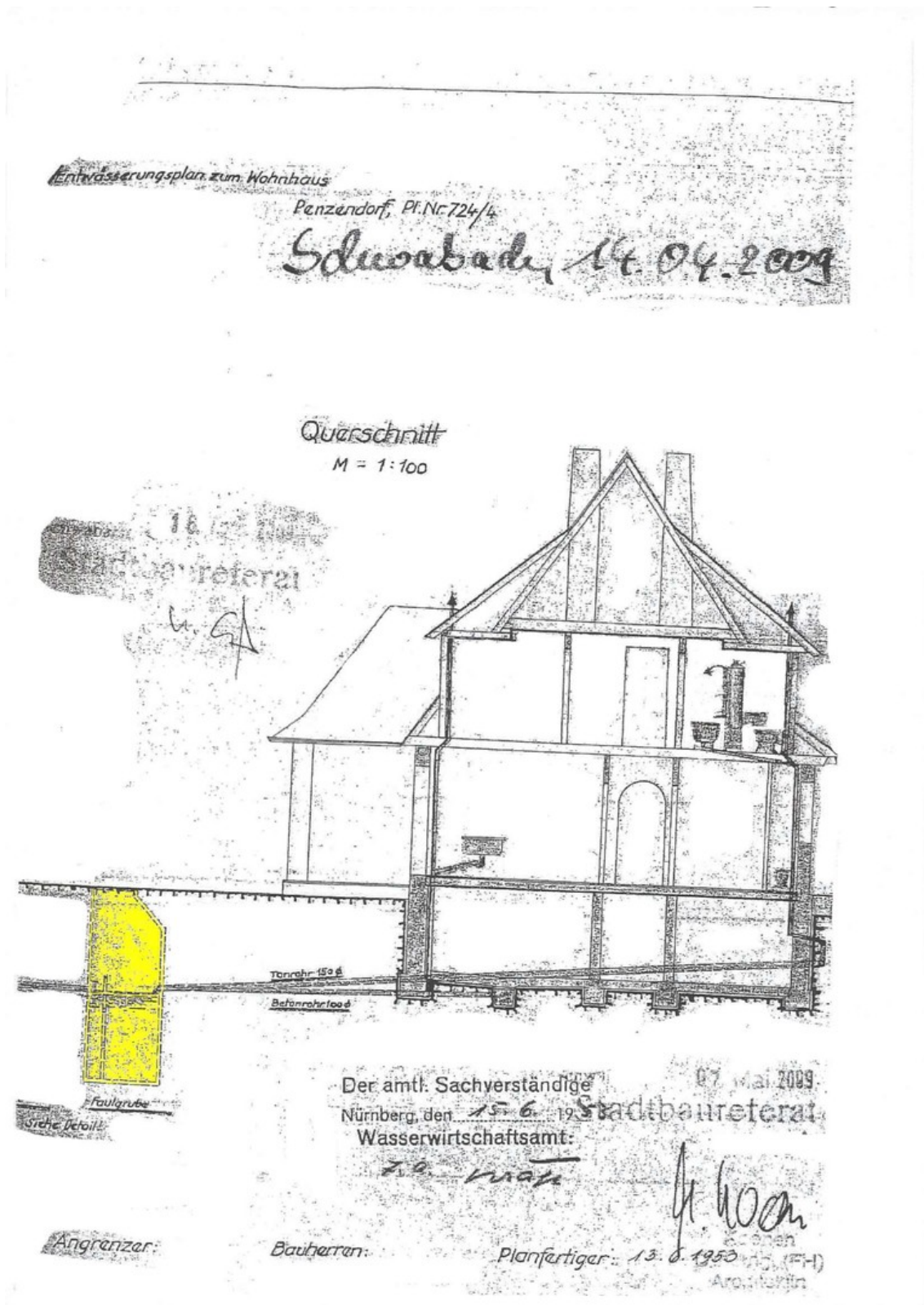
Öltank

Exposé - Grundrisse



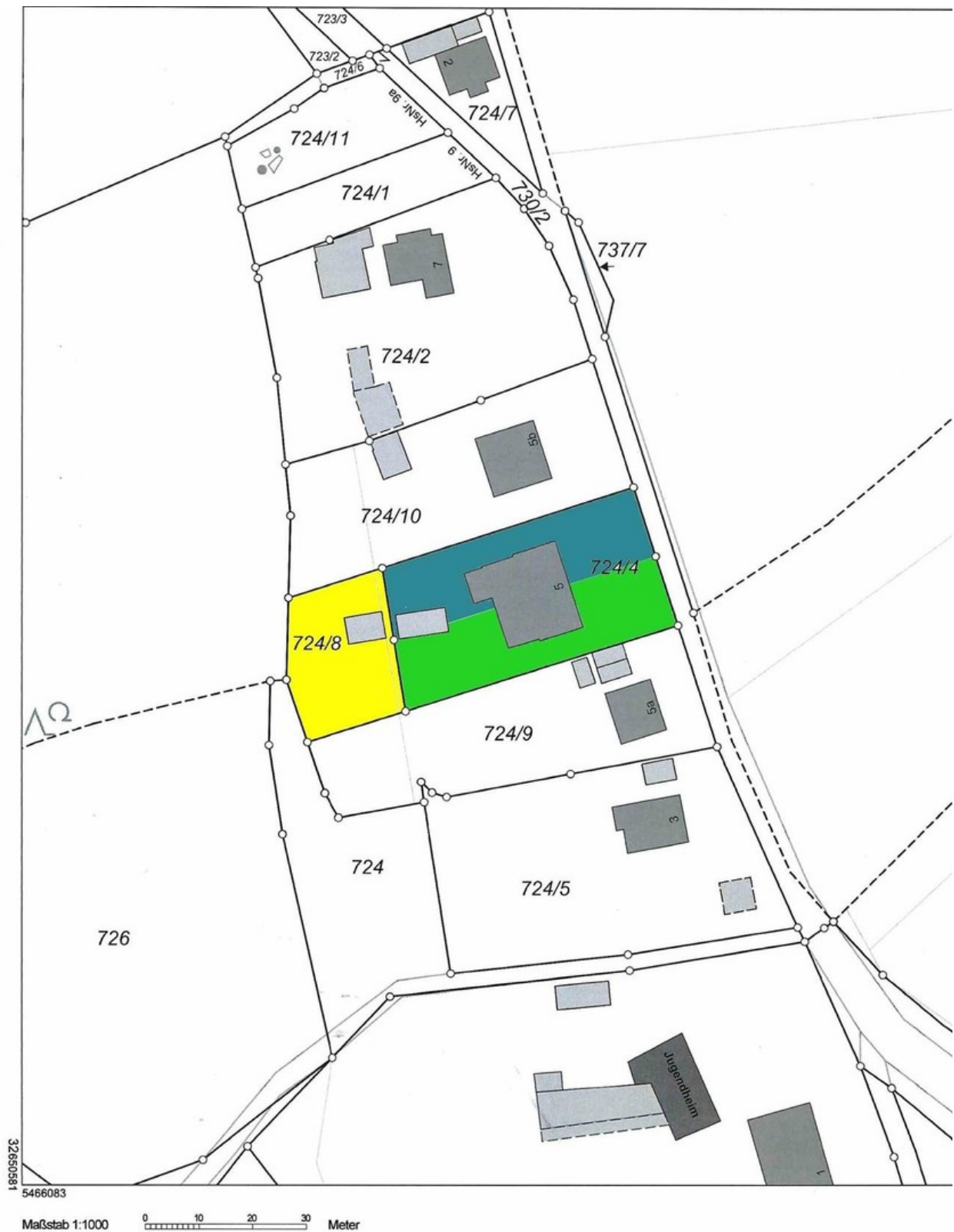
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



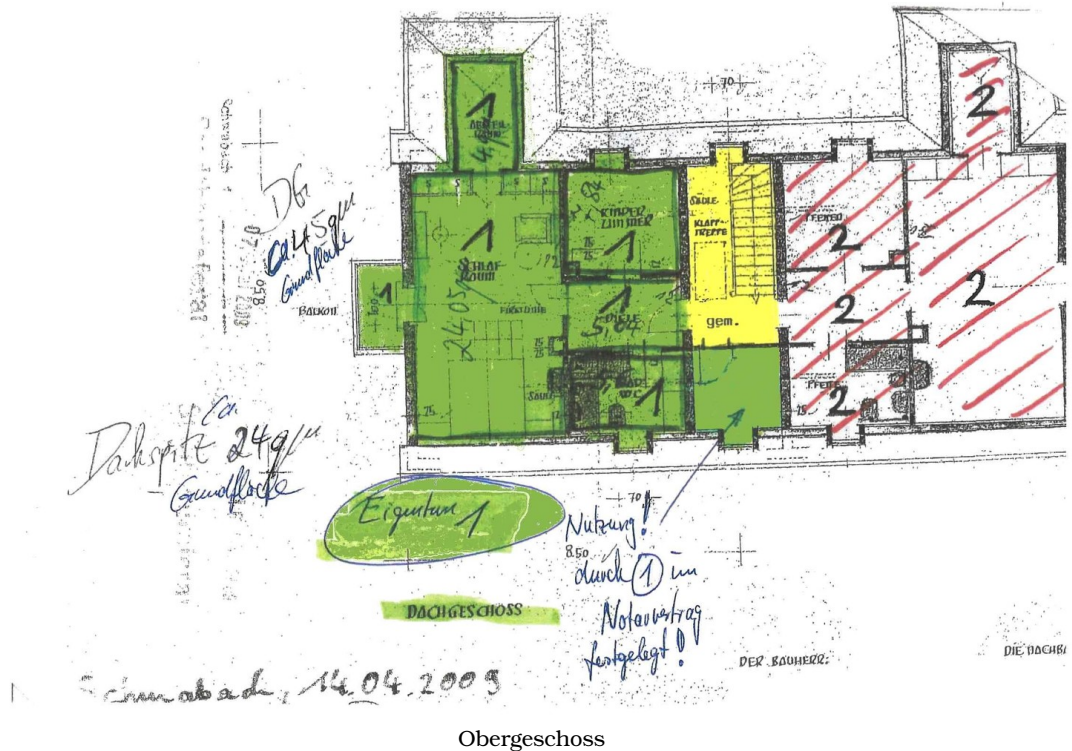
Querschnitt II

Exposé - Grundrisse

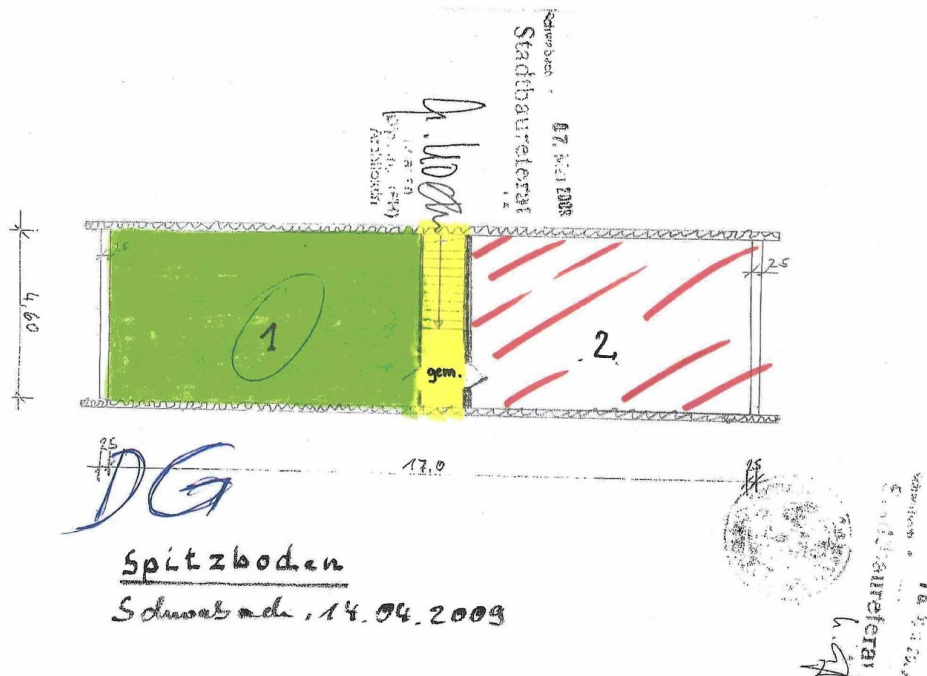


Lageplan

Exposé - Grundrisse

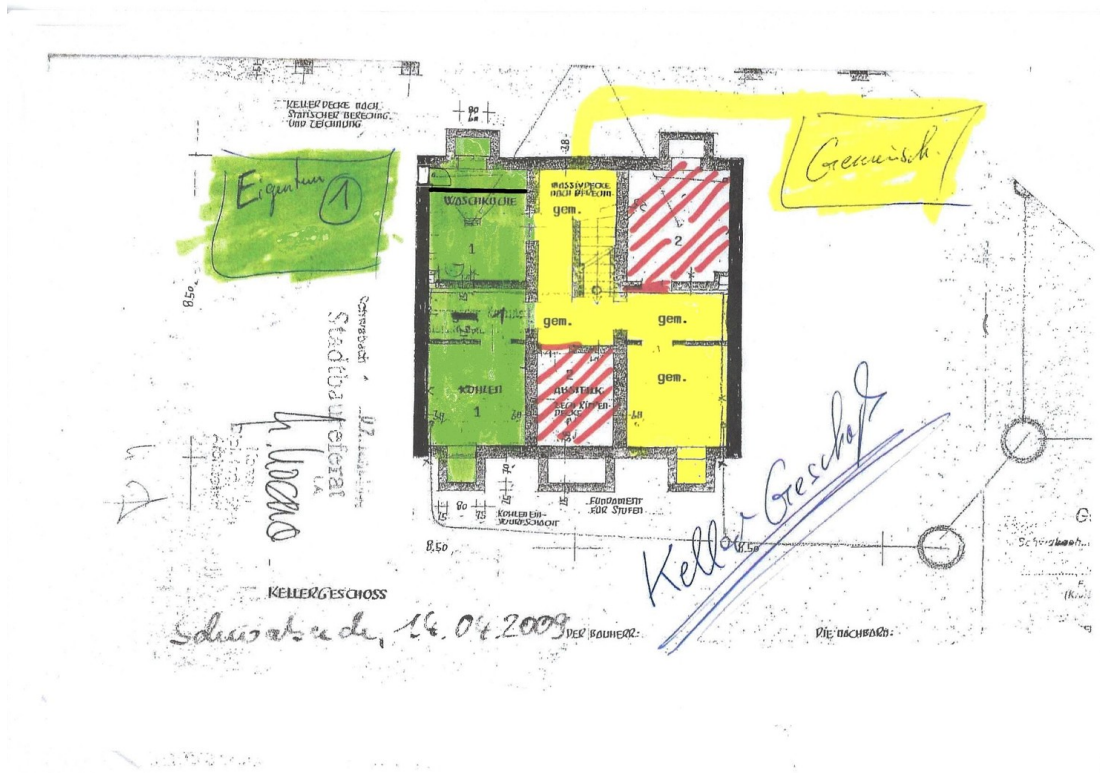


Obergeschoss

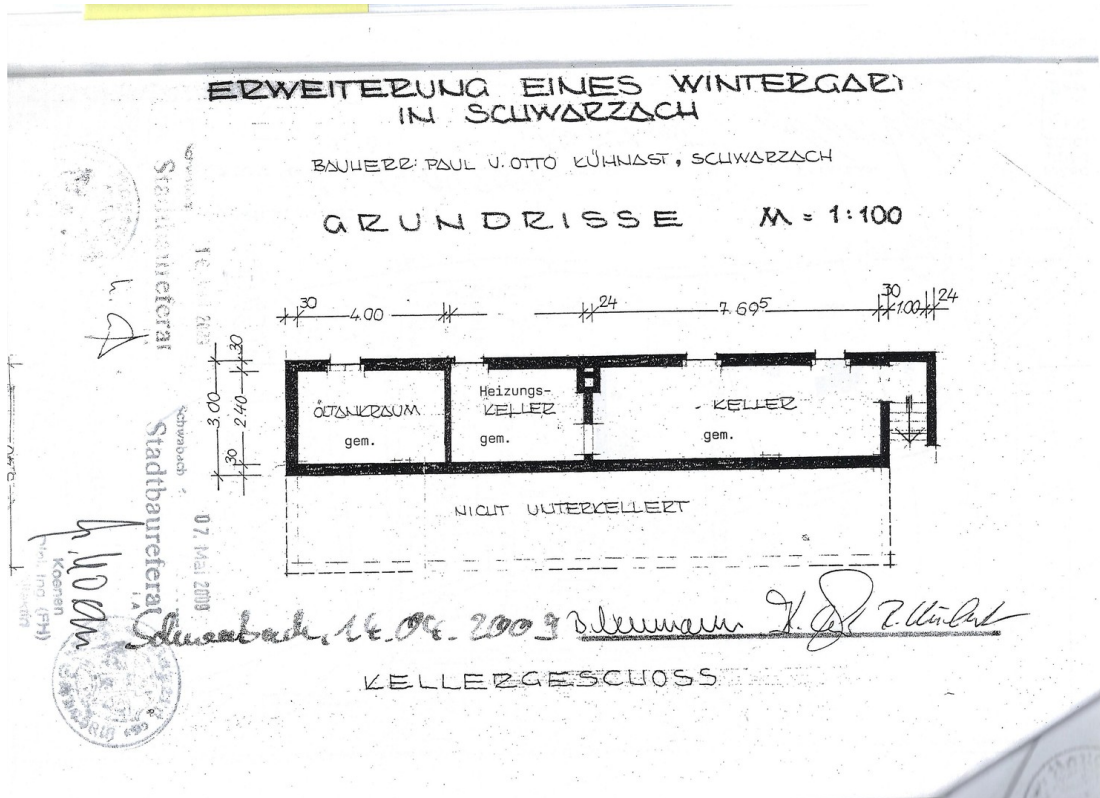


Spitzboden / Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

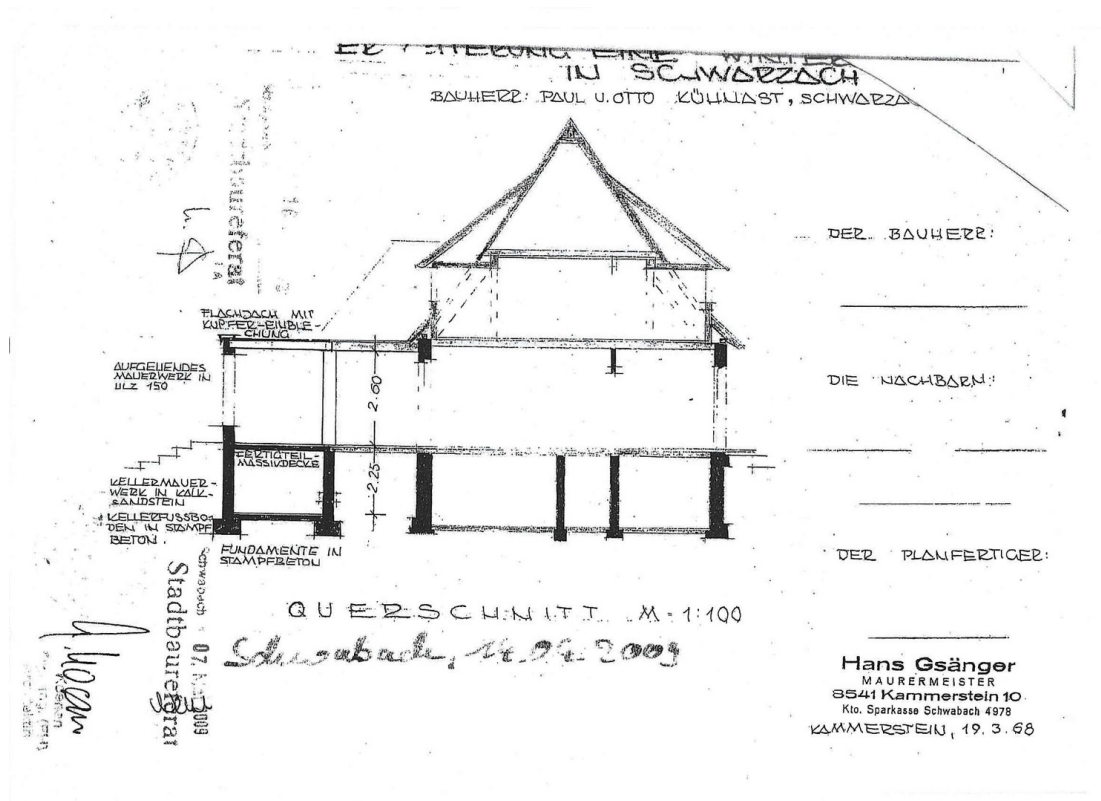


Keller



Heizungskeller

Exposé - Grundrisse



Querschnitt I