

Exposé

Erdgeschosswohnung in Schwabach

**Blick in den Rednitzgrund - 120qm - 4 Zimmer - Garage,
Stellplatz - SmartHome Heizung**



Objekt-Nr. OM-421374

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.380 € + NK**

Ansprechpartner:
Julian Schmidt

Am Mariensteig 20a
91186 Schwabach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Mietsicherheit	3.900 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	120,00 m²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	26,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	135 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	185 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	320 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	125 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige und sehr gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 120 m² Wohnfläche befindet sich in einem ruhigen Vierparteienhaus in begehrter Lage von Schwabach. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss, bietet durch die Hanglage jedoch einen freien und naturnahen Blick in die Rednitzauen, der insbesondere vom Balkon aus ein besonderes Wohngefühl schafft.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet viel Platz für Paare oder anspruchsvolle Einzelpersonen. Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon, der zum Entspannen in grüner Umgebung einlädt. Das gr. Schlafzimmer ist mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet.

Die übrigen Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen.

Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt sowohl über Badewanne als auch Dusche sowie eine elektrische Fußbodenheizung, die zusätzlichen Komfort bietet. Die gesamte Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Heizkörper sind mit modernen Smarthome-Thermostaten ausgestattet, wodurch sich der Energieverbrauch komfortabel und effizient steuern lässt.

Zur Wohnung gehören ein abschließbarer, trockener Kellerraum sowie ein der Wohnung fest zugeordneter Waschmaschinenanschluss im Keller.

Eine Einbauküche wird mit vermietet (70 € mtl.).

Garage und Stellplatz stehen gemeinsam für 125 € mtl. zur Verfügung.

Die Hausgemeinschaft ist ruhig und gepflegt.

Ein Mietbeginn ist nach Absprache möglich vermutlich ab 01.03. oder 01.04.

Die Mindestmietdauer beträgt 1 Jahr.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Straße Am Mariensteig in Schwabach – einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit hohem Erholungswert. Besonders hervorzuheben ist die direkte Nähe zur Rednitz und den angrenzenden Auen, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder einfach zum Abschalten in der Natur einladen. Der Blick ins Grüne ist in dieser Lage kein Zusatz, sondern täglicher Bestandteil des Wohnens.

Trotz der naturnahen Umgebung ist die Infrastruktur hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Schwabacher Innenstadt bietet darüber hinaus eine charmante Mischung aus historischem Stadtkern und moderner Versorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, ebenso die Erreichbarkeit der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen. Mit dem Auto gelangen Sie zügig auf die Bundesstraßen und Autobahnen der Region, Pendler profitieren von der kurzen Distanz nach Nürnberg.

Die Nachbarschaft ist angenehm ruhig und überwiegend von einer älteren, sehr gepflegten Hausgemeinschaft geprägt – ideal für Menschen, die Wert auf entspanntes, respektvolles Wohnen legen. Die Kombination aus Naturblick, Ruhe und Stadtnähe macht diese Lage zu einer echten Besonderheit in Schwabach.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer mit beg. Kleiders

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad mit Dusche und Wanne

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Kinderzimmer



Flur

Exposé - Galerie



kl. Arbeitszimmer



Balkon mit Ausblick

Exposé - Galerie



Balkon mit Ausblick



Balkon mit Ausblick

Exposé - Galerie



Ausblick

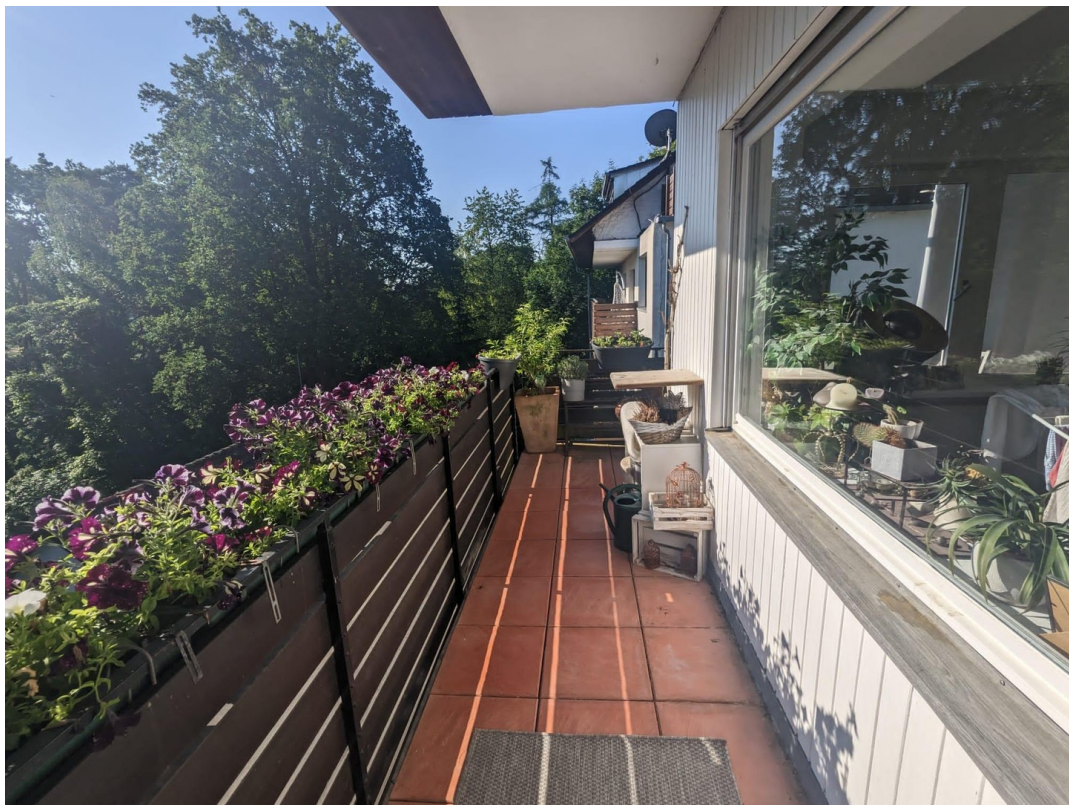


Ausblick

Exposé - Galerie



Balkon mit Ausblick



Balkon mit Ausblick

Exposé - Galerie



Balkon mit Ausblick



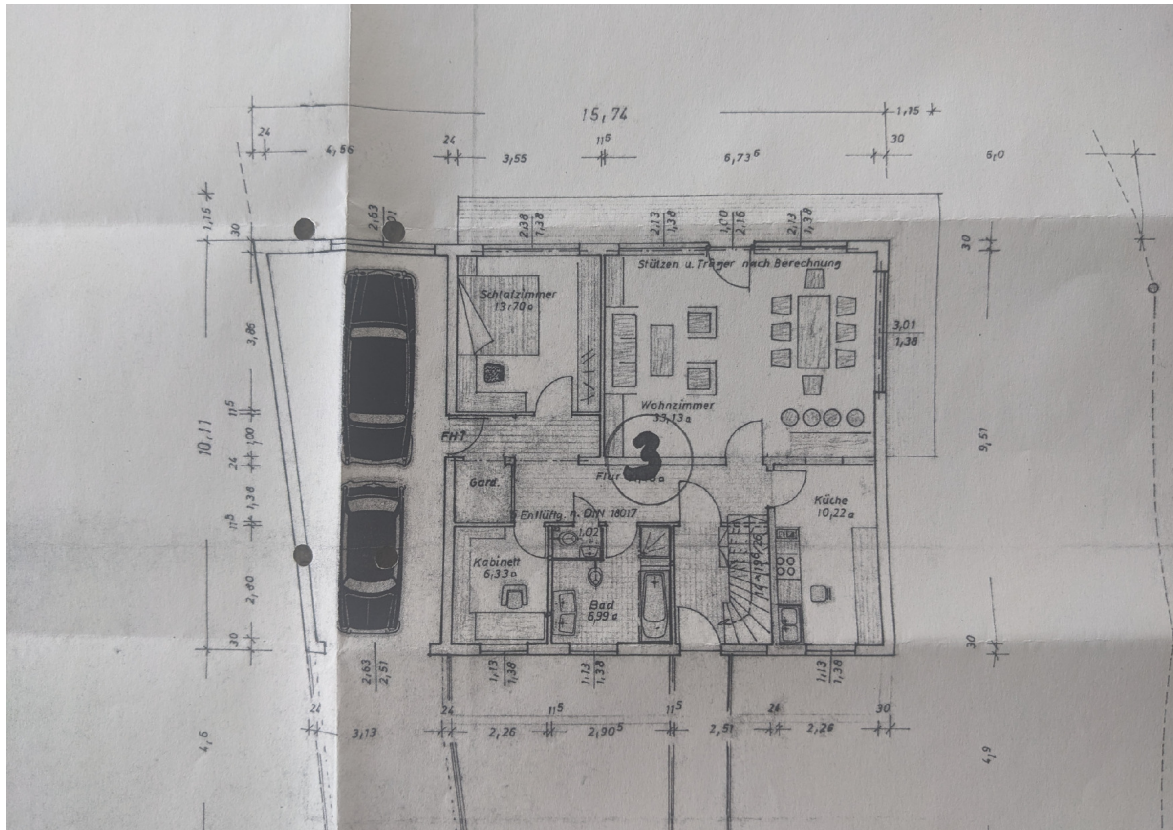
Ausblick

Exposé - Galerie



Ausblick

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Grundriss:

