

Exposé

Dachgeschosswohnung in Schwanstette

**Über den Dächern von Schwanstetten - TG Stellplatz -
gepflegte 42qm - gut vermietet**



Objekt-Nr. **OM-425182**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **175.000 €**

Ansprechpartner:
Julian Schmidt

Fritz-Meyer-Ring 33
90569 Schwanstette
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	42,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	17.500 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	355 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und funktional geschnittene 1-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in ruhiger und grüner Lage im beliebten Wohnpark Schwanstetten, Ortsteil Leerstetten, nur rund 15 Kilometer südlich von Nürnberg. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1993 und bietet auf ca. 42 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit hohem Wohnkomfort.

Der helle Wohn- und Schlafbereich überzeugt durch einen clever integrierten Raumteiler, der eine optisch abgetrennte Schlafnische schafft und den Raum optimal strukturiert. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen angenehmen Blick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen einlädt und zusätzlichen Wohnwert bietet.

Die separate Küche ist als eigener Raum ausgeführt und mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet – ideal für komfortables Kochen ohne Geruchsbelästigung im Wohnbereich. Das Duschbad mit WC präsentiert sich zeitlos gefliest und bietet Platz für eine Waschmaschine. In Küche und Bad wurden pflegeleichte Fliesen verlegt, der Wohn- und Schlafbereich ist mit Laminatboden ausgestattet.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz (Duplex), der separat erworben wird. Die gesamte Wohnanlage befindet sich in einem sehr ordentlichen und gepflegten Zustand, was für eine solide Eigentümergemeinschaft spricht.

Die Wohnung eignet sich sowohl ideal zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage. Sie war bislang zuverlässig vermietet und ist flexibel nutzbar – auch eine Nutzung als Ferienwohnung ist möglich. Dank der ruhigen Lage, der guten Infrastruktur und der Nähe zu Nürnberg bietet dieses Objekt langfristig stabile Wert- und Nutzungsperspektiven.

Ausstattung

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Einbauküche und das Bad wurde neu verfügt (Silikonfugen), die Toilettendichtung erneuert.

Der wunderschöne Balkon lädt zum Verweilen aus.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im Wohnpark Schwanstetten im Ortsteil Leerstetten, einer gefragten und ruhigen Wohnlage im südlichen Nürnberger Umland. Schwanstetten liegt rund 15 Kilometer südlich von Nürnberg und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Metropolregion. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün sowie einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft.

Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zur Natur: Weitläufige Wald- und Erholungsgebiete beginnen nahezu vor der Haustür und laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Gleichzeitig sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich in Schwanstetten selbst oder in den angrenzenden Gemeinden.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Pendler als auch für Eigennutzer ideal. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnanschlüsse ist Nürnberg zügig mit dem Auto erreichbar. Auch der öffentliche Personennahverkehr bietet regelmäßige Busverbindungen in Richtung Nürnberg sowie zu umliegenden Orten. Damit ist die Lage sowohl für Berufstätige als auch für Studierende oder Senioren attraktiv.

Familien profitieren von einer gut ausgebauten Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten in der Gemeinde. Sportvereine, Fitnessangebote und Naherholungsflächen

sorgen für eine hohe Lebensqualität. Gleichzeitig bleibt der Ort überschaubar und ruhig – fernab vom Trubel der Großstadt.

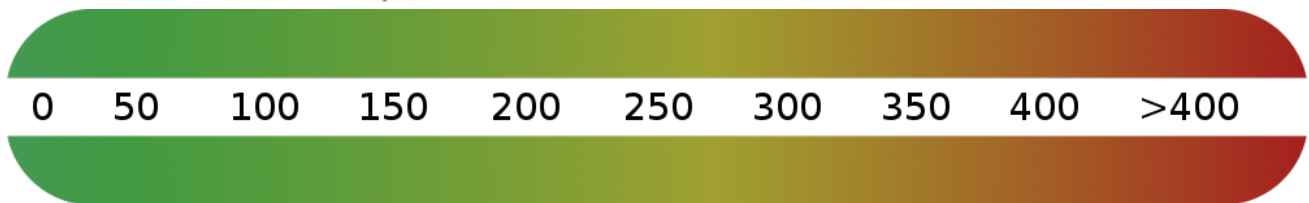
Die Wohnung selbst liegt in einem ruhigen Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr, was ein entspanntes und sicheres Wohnumfeld schafft. Die Kombination aus grüner Umgebung, guter Erreichbarkeit und solider Infrastruktur macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst interessant. Eine Wohnlage, die langfristige Stabilität, Werthaltigkeit und angenehmes Wohnen vereint.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	148,20 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnraum



Blick aus der Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Treppenhaus



Gebäude

Exposé - Galerie



Gebäude



Blick auf Balkon

Exposé - Grundrisse

