

Exposé

Reihenhaus in Schwabach

Provisionsfrei! Ihr Reiheneckhaus in Wolkersdorf: Mit Wintergarten, EBK & Garage



Objekt-Nr. OM-425357

Reihenhaus

Verkauf: **529.000 €**

91126 Schwabach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	290,00 m²	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	170,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Reiheneckhaus in begehrter Wohnlage von Wolkersdorf (Schwabach), inklusive hochwertiger Einbauküche,

einziehen und wohlfühlen.

Durch die Ecklage ist das Haus besonders lichtdurchflutet und profitiert

zusätzlich von einer guten südlichen Ausrichtung.

Das Grundstück umfasst einen eigenen, eingefriedeten Hofbereich an der Garage mit Platz für zwei bis drei Fahrzeuge, der ebenfalls zur Immobilie gehört.

Ergänzt wird das Angebot durch einen beheizten und ganzjährig

nutzbaren Wintergarten.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend erneuert und befindet sich in einem gepflegten, bezugsfertigen Zustand.

Flächen & Raumaufteilung

Die Wohnfläche von ca. 110 m² verteilt sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich ein Gäste-WC.

Das Haus verfügt über zwei Badezimmer, beide als Tageslichtbäder ausgeführt.

Der Wintergarten ist voll angerechnet

und erweitert den Wohnraum ideal.

Ausstattung

- Reihenendhaus in Ecklage mit sehr guter Belichtung
- Gute südliche Ausrichtung
- Grundstück ca. 290 m²
- Eigener eingefriedeter Hofbereich an der Garage
- 2-3 Stellplätze für Fahrzeuge
- Garage mit direktem Zugang zum Garten
- Genehmigter, beheizter Wintergarten
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Zwei Tageslichtbäder
- Öl-Zentralheizung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ein Highlight im Außenbereich ist der gepflegte (5,50 m langx 2,74m breit und Tiefe 1,25 m).

Die Anlage ist voll funktionsfähig und wird inklusive der gesamten Pooltechnik übergeben. Dazu gehören eine effiziente Filterpumpe, die für klares Wasser sorgt, Leiter , Solarpanel und Abdeckung

Lage

Diese Wohnung in Schwabach-Wolkersdorf bietet Ihnen genau diesen Wohnraum.

Lage-Highlight: Zwischen Rednitzgrund und Großstadt Wolkersdorf ist eine der begehrtesten Wohnlagen im Schwabacher Norden.

Warum?

Weil hier alles zusammenkommt:

- Natur & Freizeit: Nur wenige Schritte, und Sie stehen im weitläufigen Rednitzgrund. Ideal für Sportler, Hundebesitzer oder zum Abschalten im Grünen.
- Top-Anbindung für Pendler: Über die B2 sind Sie in ca. 15–20 Minuten in der Nürnberger Innenstadt. Auch die Autobahnen A6 und A73 sind blitzschnell erreicht.
- Öffentliche Verkehrsmittel: Die Buslinien bringen Sie zügig nach Schwabach oder zum S-Bahnhof Reichelsdorf – perfekt für alle, die das Auto gerne mal stehen lassen..
- Wohnlage am Stadtrand von Schwabach/Nürnberg
- Bushaltestelle ca. 100 m, S-Bahn in der Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Apotheke fußläufig
- Kindergarten (ca. 100 m)und Grundschule vor Ort
- Grünflächen und Wald in direkter Umgebung

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ausblick

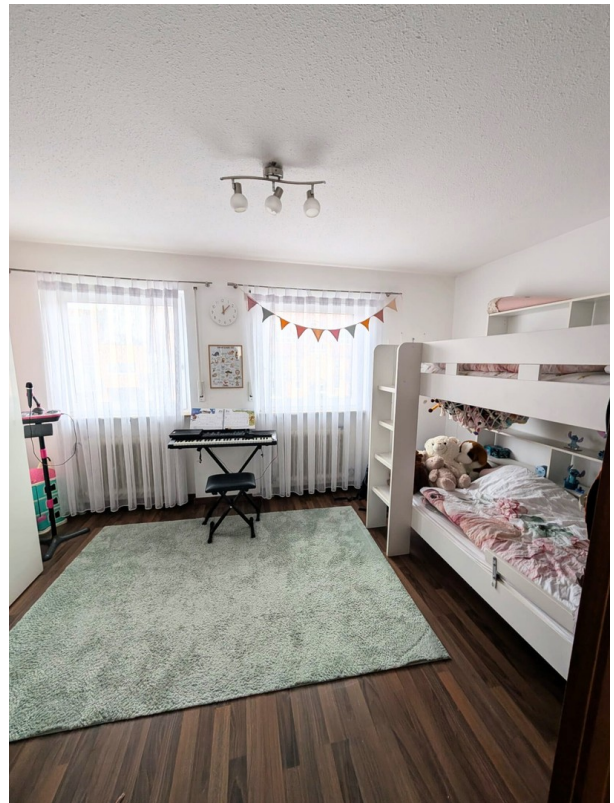
Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten



Badezimmer

Exposé - Galerie



2 Badezimmer



Treppenhaus

Exposé - Galerie



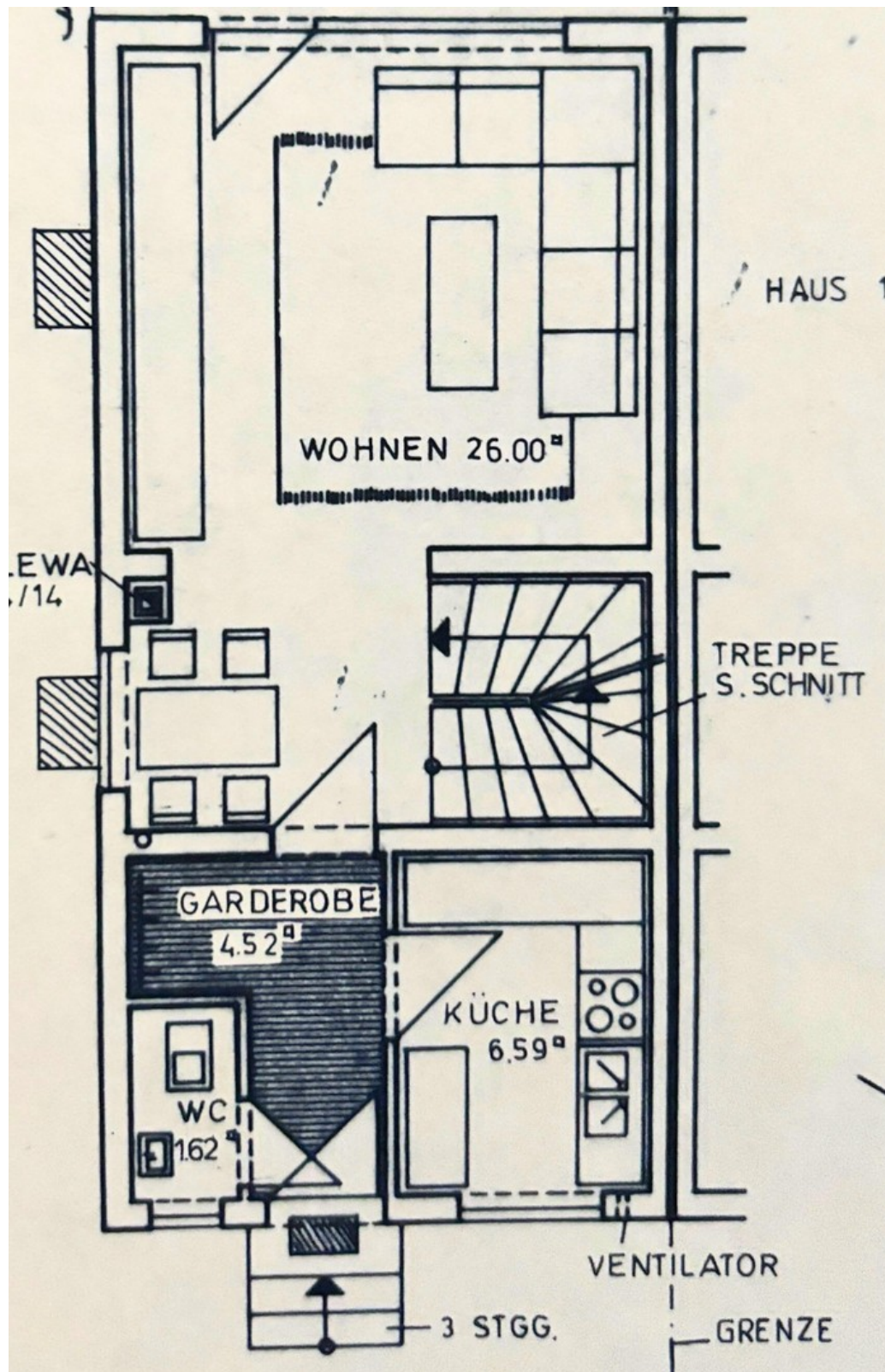
Gäste WC



Exposé - Galerie

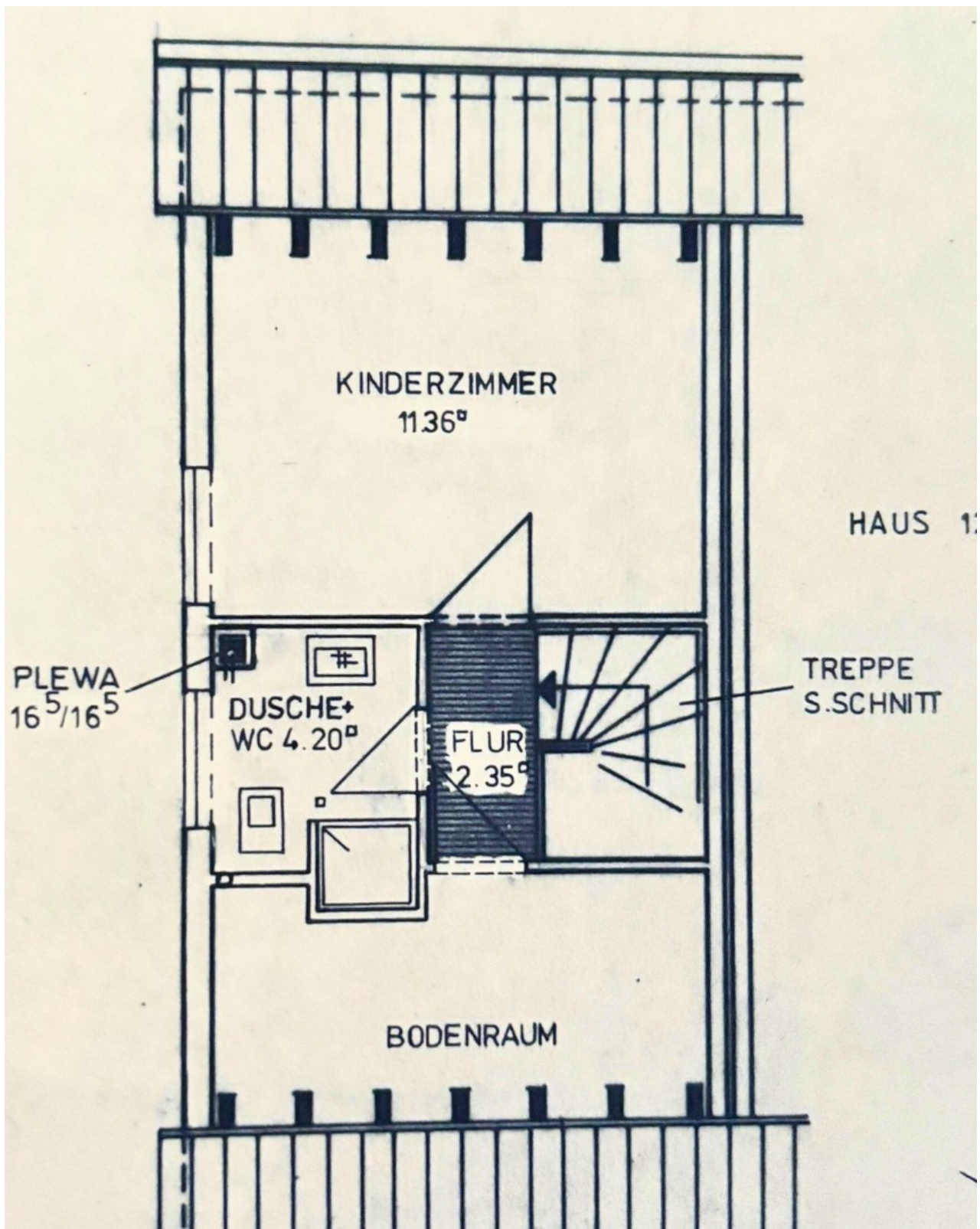


Exposé - Grundrisse



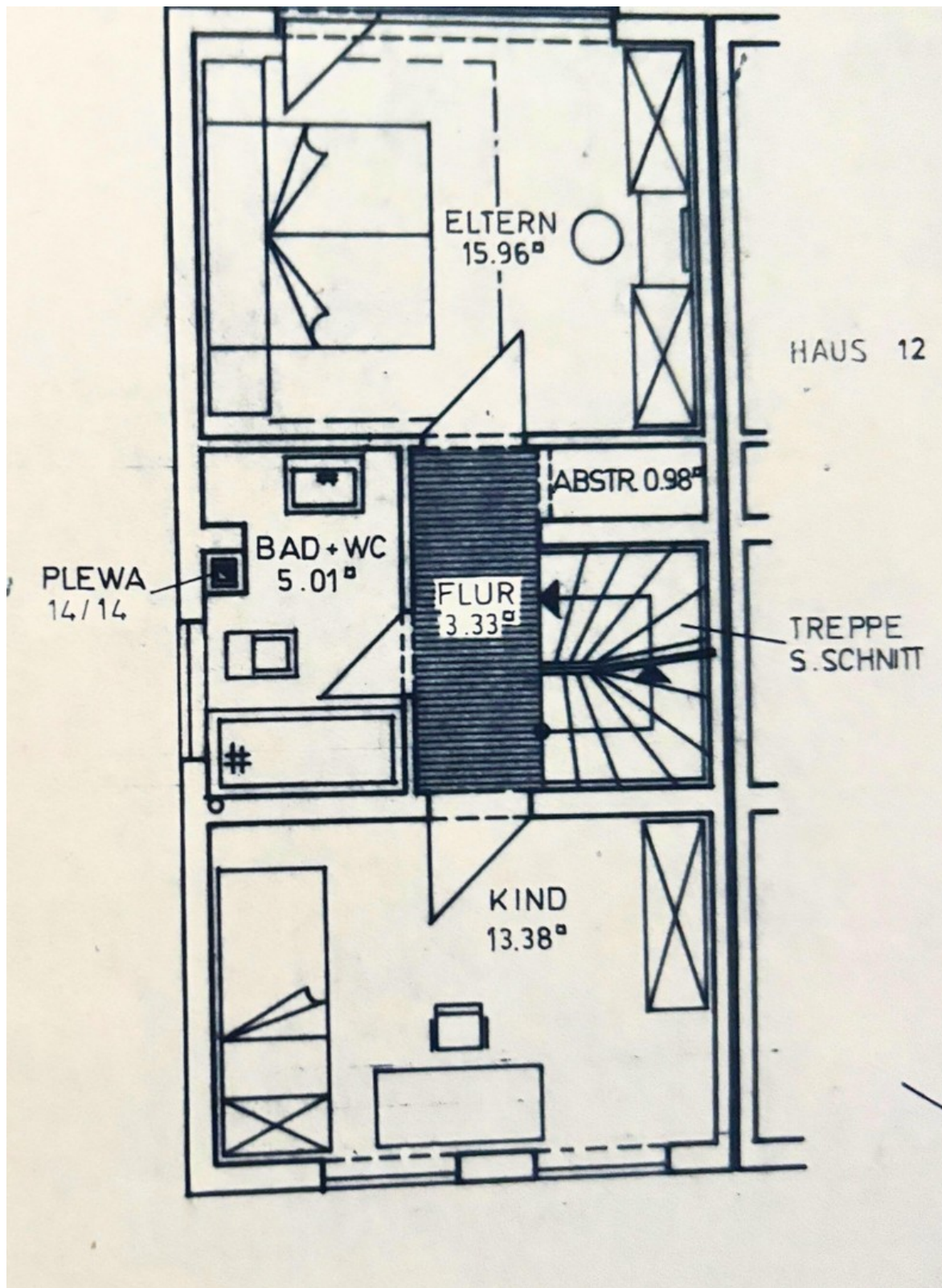
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



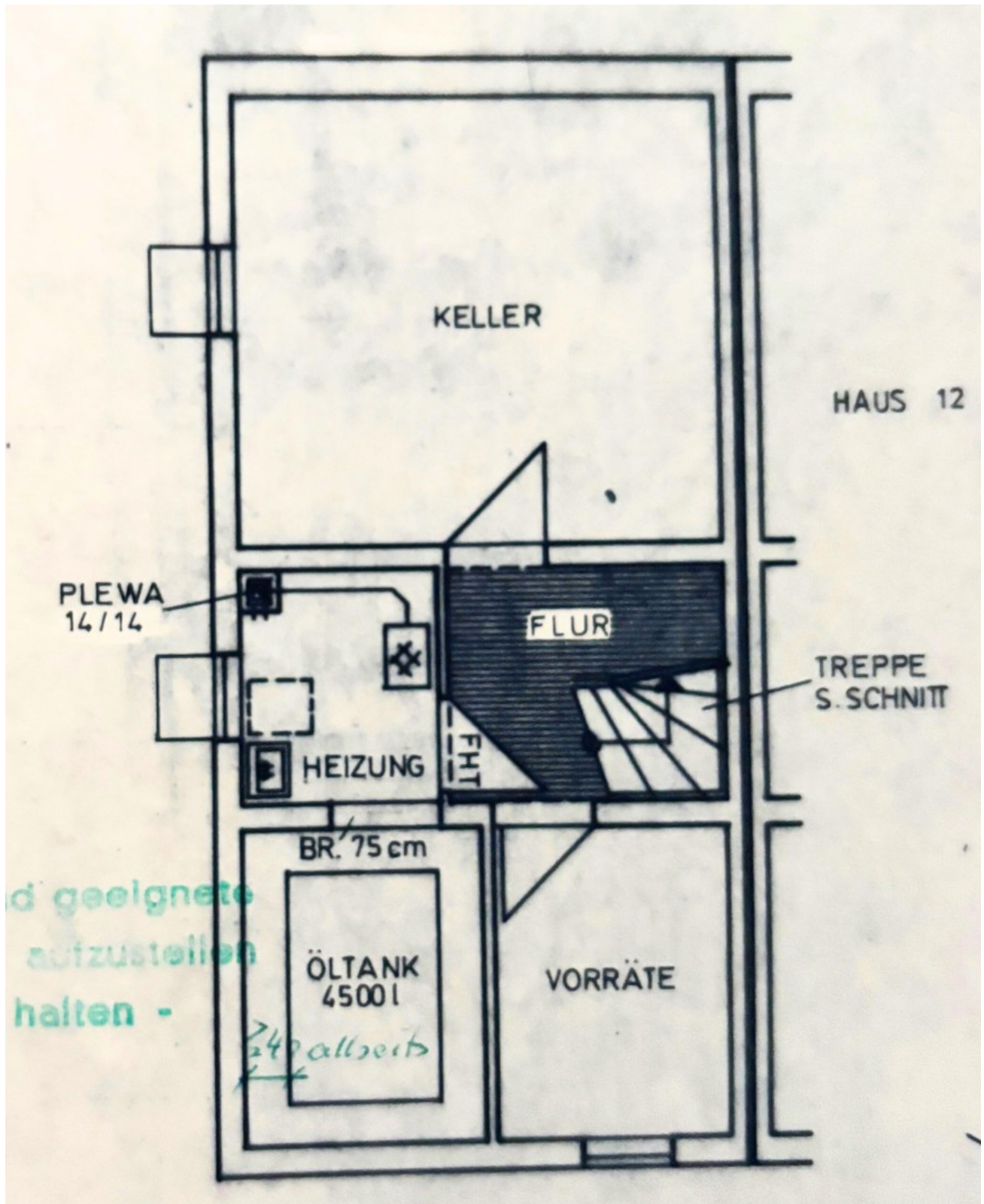
1. OG

Exposé - Grundrisse



2. OG

Exposé - Grundrisse



Keller