

# Exposé

## Reihenhaus in Schwabach

### Hochwertiges Schultheiss-Reihenhaus in Schwabach – 5 Zimmer, Dachterrasse, Garten & Carport



Objekt-Nr. OM-451488

**Reihenhaus**

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:  
C. Strauß

91126 Schwabach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	382,70 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Familienhaus mit Dachterrasse, Garten und hervorragender Anbindung nach Nürnberg

Dieses hochwertig ausgestattete Schultheiss-Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2016 verbindet modernes Wohnen mit einer familienfreundlichen Lage in Schwabach. Auf rund 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich fünf gut geschnittene Zimmer über drei Etagen – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder komfortables Arbeiten im Homeoffice.

Bereits beim Betreten des Hauses entsteht ein heller und einladender Eindruck. Herzstück des Erdgeschosses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und dem privaten Gartenanteil. Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten von Siemens und AEG fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie das moderne Tageslichtbad mit Badewanne und verglaste Dusche. Das zweite Vollgeschoss bietet ein weiteres Schlafzimmer sowie ein lichtdurchflutetes Studio mit Zugang zur großzügigen Dachterrasse – perfekt als Homeoffice, Gästebereich oder zusätzlicher Wohnraum.

Der Keller eröffnet mit mehreren Räumen zusätzlichen Platz für Hobby, Fitness, Lager oder Hauswirtschaft.

Besonders hervorzuheben:

Baujahr 2016

Energieeffizienzklasse A

Neuer hochwertiger Design-Vinylboden (2025)

Dachterrasse und überdachte Terrasse

Eigener Gartenanteil

Carport und zusätzlicher Stellplatz

Familienfreundliche Umgebung

Sehr gute Anbindung nach Nürnberg über S-Bahn und Bus

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten und modernen Zustand und eignet sich ideal für Käufer, die ohne umfangreiche Renovierungsmaßnahmen einziehen möchten.

Ein Zuhause mit hoher Lebensqualität in attraktiver Lage von Schwabach.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der äußeren Innenstadt von Schwabach, einem lebendigen Viertel mit hervorragender Infrastruktur. Dank der ausgezeichneten Anbindung durch Buslinien und die S-Bahn erreichen Sie Ziele wie Nürnberg schnell und unkompliziert. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Standort für verschiedenste Lebensentwürfe attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Ansicht Süden Terrasse

# Exposé - Galerie



Esszimmer/Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ansicht Norden

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1. OG



Kinderzimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2. OG



Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Gäste WC EG

# Exposé - Galerie



Sicht Studio auf Dachterrasse



Büro Keller

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Anhänge

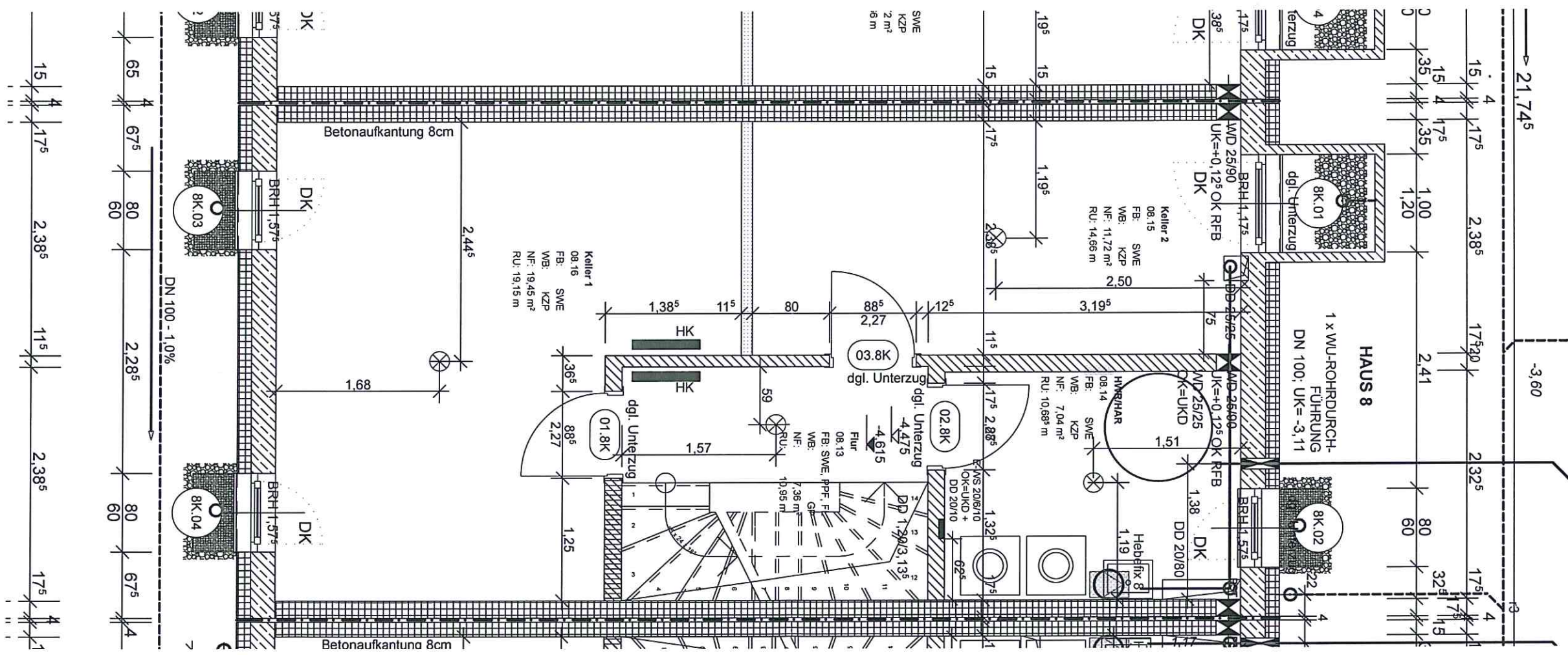
1. Flächenberechnung
2. Grundrisse

<b>Einheit 8 - Wohnfläche</b>				
EG	08.01	Diele	6,25m <sup>2</sup>	6,25m <sup>2</sup>
EG	08.02	WC	1,82m <sup>2</sup>	1,82m <sup>2</sup>
EG	08.03	Küche	5,78m <sup>2</sup>	5,78m <sup>2</sup>
EG	08.04	Wohnen/Essen	28,67m <sup>2</sup>	28,67m <sup>2</sup>
OG	08.05	Flur	3,25m <sup>2</sup>	3,25m <sup>2</sup>
OG	08.06	Bad	7,12m <sup>2</sup>	7,12m <sup>2</sup>
OG	08.07	Zimmer 1	10,75m <sup>2</sup>	10,75m <sup>2</sup>
OG	08.08	Schlafen	21,25m <sup>2</sup>	21,25m <sup>2</sup>
ST	08.09	Zimmer 2	14,31m <sup>2</sup>	14,31m <sup>2</sup>
ST	08.10	Studio	11,32m <sup>2</sup>	11,32m <sup>2</sup>
ST	08.11	Dachterrasse	17,09m <sup>2</sup>	4,27m <sup>2</sup>
Terrasse	08.12	Terrasse	13,75m <sup>2</sup>	6,88m <sup>2</sup>
				<b>121,67m<sup>2</sup></b>

<b>Nutzfläche</b>				
KG	08.12	Flur	3,63m <sup>2</sup>	3,63m <sup>2</sup>
KG	08.13	HWR	7,04m <sup>2</sup>	7,04m <sup>2</sup>
KG	08.14	Keller 2	11,72m <sup>2</sup>	11,72m <sup>2</sup>
KG	08.15	Keller 1	19,45m <sup>2</sup>	19,45m <sup>2</sup>
				<b>41,84m<sup>2</sup></b>

SCHULTHEISS Wohnbau AG  
Lerchenstraße 2  
90425 Nürnberg  
Tel. 34 70 90, Fax 3 47 09 20





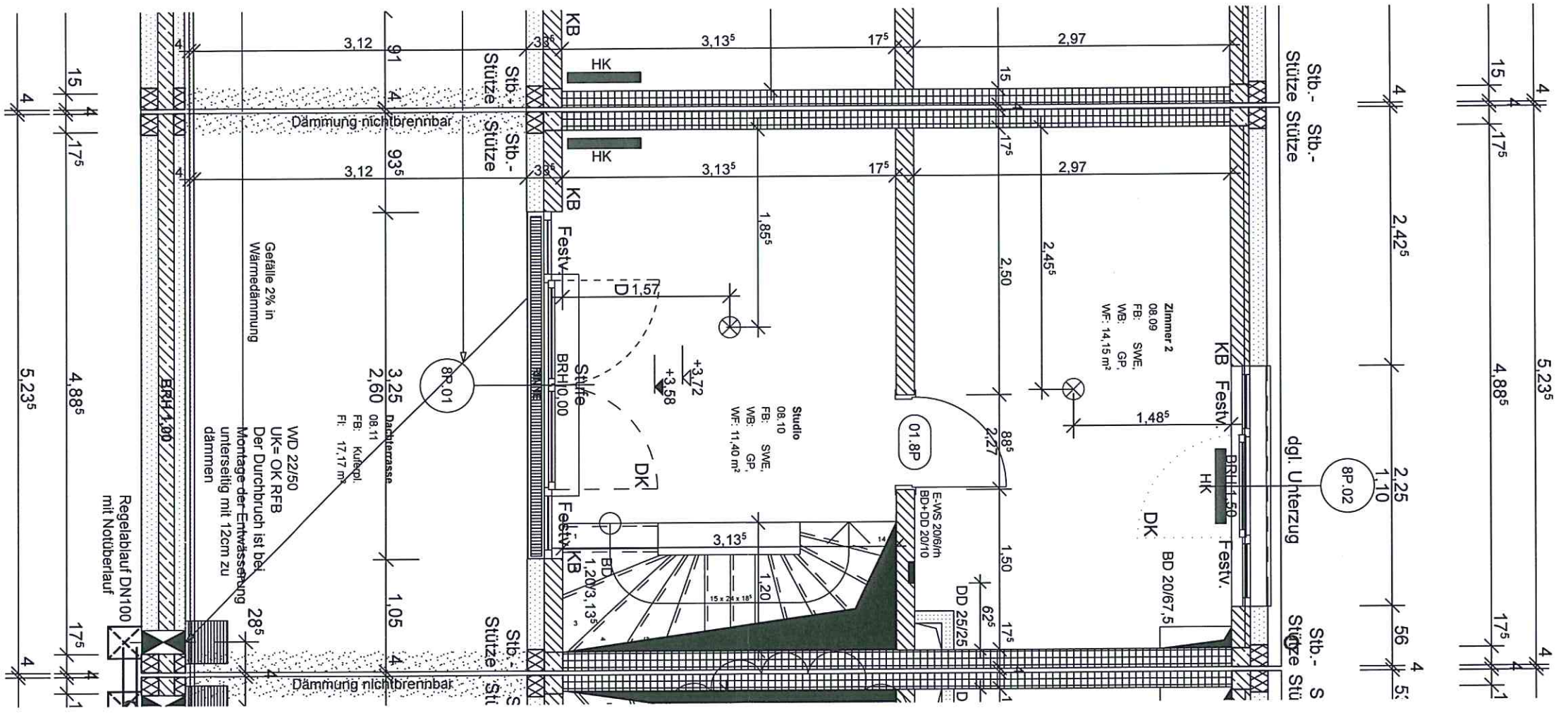
Die Annahme der Auftragsveränderung wird erst dann verbindlich, wenn diese von den Architekten und Ingenieuren geprüft und von der Geschäftsleitung der Schultheiß Wohnbau AG bestätigt und unterschrieben wurde.

13/04/16  
Datum

*[Signature]*  
Unterschrift Kunde

*[Signature]*  
Unterschrift Schultheiß Wohnbau

Schultheiß Wohnbau AG  
Lerchenstraße 2  
90425 Nürnberg



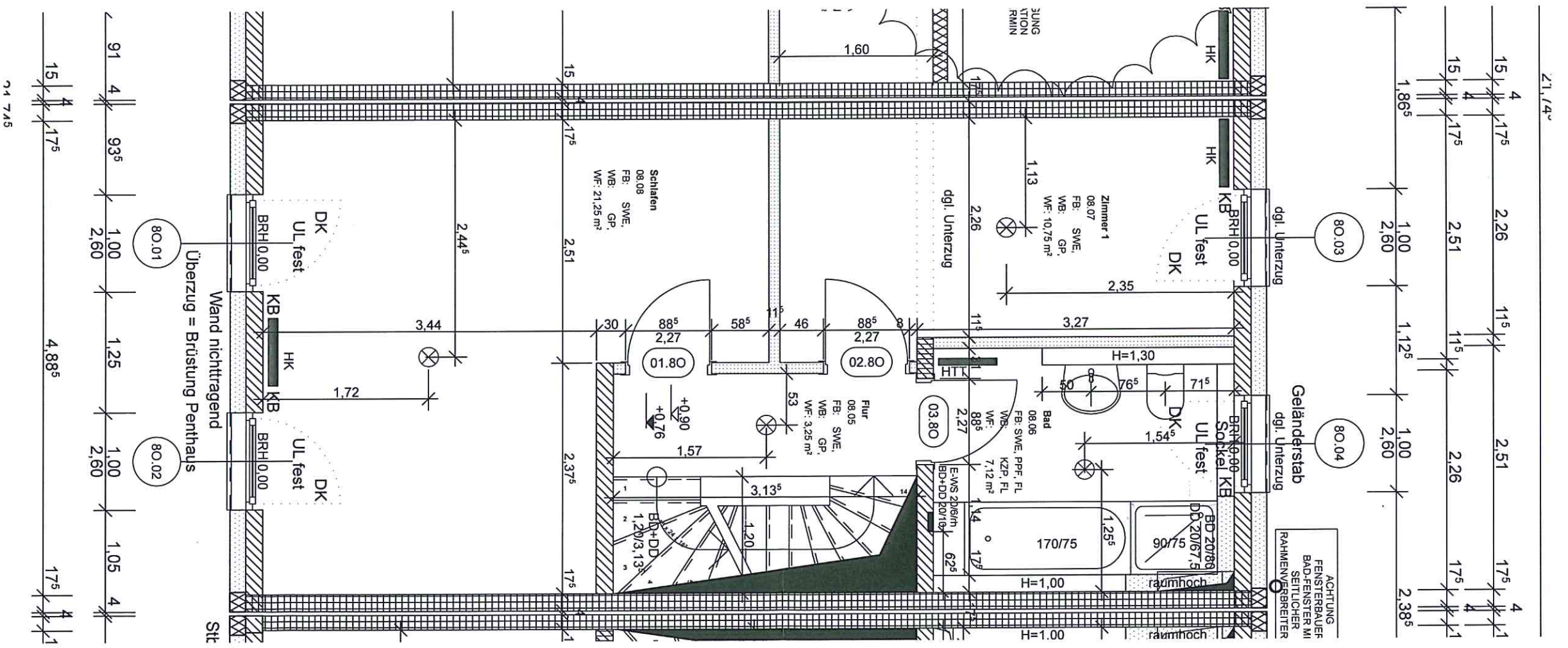
Die Annahme der Auftragsveränderung wird erst dann verbindlich, wenn diese von den Architekten und Ingenieuren geprüft und von der Geschäftsleitung der Schultheiß Wohnbau AG bestätigt und unterschrieben wurde.

13/04/16  
Datum

Unterschrift Kunde

Unterschrift Schultheiß Wohnbau

Schultheiß Wohnbau AG  
Lerchenstraße 2  
90425 Nürnberg



Die Annahme der Auftragsveränderung wird erst dann verbindlich, wenn diese von den Architekten und Ingenieuren geprüft und von der Geschäftsleitung der Schultheiß Wohnbau AG bestätigt und unterschrieben wurde.

13/04/15  
 Datum

*J. Groß*  
 Unterschrift Schultheiß Wohnbau

*[Signature]*  
 Unterschrift Kunde

Schultheiß Wohnbau AG  
 Lerchenstraße 2  
 90425 Nürnberg

