91126 Schwabach

2-Familienhaus mit Gewerbefläche und zusätzlichem Bauland

670.000 €
Kaufpreis

260 m²
Wohnfläche

2107 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

OTTMANN IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Ottmann Immobilien
Norbert & Sebastian Ottmann
Tel.: 09187 / 90 29 59
info@ottmann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	260 m²
Nutzfläche	60 m²
Grundstücksfläche	2.107 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3

Zustand

Baujahr	1978
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	670.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	14.07.2023
gültig bis	14.07.2033
Baujahr (Haus)	1978
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	158,5

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Dusche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓

Befeuerung

Gas	✓

Beschreibung

Dieses vielseitige Anwesen bietet eine attraktive Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Entwicklungspotenzial. Das gepflegte Bestandsgebäude umfasst zwei Wohneinheiten sowie eine zusätzliche Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und eignet sich ideal für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen.

Die beiden Wohneinheiten überzeugen durch gut geschnittene Grundrisse und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung, Vermietung oder als Kombination aus beidem. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eröffnet zusätzliche Perspektiven für Büro-, Praxis-, Dienstleistungs- oder Einzelhandelsnutzungen und sorgt für eine interessante Ertragsmöglichkeit.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist das hinter dem Bestandsgebäude gelegene Grundstück. Dieses verfügt über zusätzliches Bauland und bietet die Möglichkeit einer weiteren Bebauung – vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung durch die zuständigen Behörden. Dadurch eröffnet sich ein erhebliches Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial für Investoren und Bauherren.

Ob als renditestarke Kapitalanlage, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als Projekt mit Erweiterungsmöglichkeiten – diese Immobilie überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und ihr attraktives Entwicklungspotenzial.

Highlights auf einen Blick:

Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten
Zusätzliche Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer und Kapitalanleger
Großzügiges Grundstück mit weiterem Bauland im rückwärtigen Bereich
Zusätzliche Bebauung möglich
Attraktives Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.
Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.
Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie selbstverständlich auch.

Alle Angaben in unserem Exposé basieren auf von Dritten (Verkäufer) erteilten Angaben. Auch wenn sie sorgfältig zusammengestellt wurden, kann unsererseits keine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit gegeben werden. Auch bei eigenen Fehlern, ausgenommen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens, sind Schadensersatzansprüche uns gegenüber ausgeschlossen. Änderungen, Zwischenvermittlung, Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Schwabach-Wolkersdorf – Ruhiges Wohnen mit hervorragender Anbindung

Der Stadtteil Wolkersdorf gehört zur Goldschlägerstadt Schwabach und zählt zu den beliebten Wohnlagen im südwestlichen Stadtgebiet. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer gewachsenen Infrastruktur und der hervorragenden Verkehrsanbindung macht Wolkersdorf zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgung befinden sich in Schwabach und sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet die historische Schwabacher Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants

und kulturellen Angeboten eine hohe Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegene Autobahn A6 sowie die Bundesstraße B2 sind Nürnberg, Fürth und das gesamte Ballungsgebiet der Metropolregion Nürnberg schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr gewährleistet eine gute Anbindung an die Schwabacher Innenstadt und die umliegenden Städte.

Für Freizeit und Erholung bietet Wolkersdorf zahlreiche Möglichkeiten. Spazier- und Radwege, weitläufige Felder sowie Naherholungsgebiete laden zu Aktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu den vielfältigen Sport-, Freizeit- und Kulturangeboten der Stadt Schwabach.

Wolkersdorf verbindet die Vorzüge eines ruhigen und familienfreundlichen Wohnumfeldes mit den Annehmlichkeiten einer modernen Stadt und einer hervorragenden Infrastruktur – eine Wohnlage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger überzeugt.

Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

OTTMANN IMMOBILIEN

2-Familienhaus mit Gewerbeeinheit und zusätzlichem Bauland

E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

Schmidt

Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

OTTMANN IMMOBILIEN

Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

Wir sind für Sie da – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz

immo welt Platin Partner

Immo Scout24 PREMIUM PARTNER 2021 Top bewertet

- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung

30 JAHRE PARTNER DER 30 Jahre NIB NÜRNBERGER IMMOBILIENBÖRSE

E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

OTTMANN IMMOBILIEN

35 JAHRE PARTNER DER NIB
35 Jahre NIB
NÜRNBERGER IMMOBILIENBÖRSE

immowelt Platin Partner

immowelt Premium Partner
immowelt.de immonet.de

Immo Scout24
PREMIUM PARTNER 2021
Top bewertet