



91126 Schwabach

Attraktives Reihenmittelhaus mit gesicherter Mieteinnahme



579.000 €

Kaufpreis

124 m²

Wohnfläche

136 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

andrea.wolf@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	124 m ²
Grundstücksfläche	136 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	579.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2005
----------------	------

Zustand

Baujahr	2005
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- ca. 124 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer auf mehreren Ebenen
- Baujahr 2005
- zuverlässiges Mietverhältnis seit 5 Jahren
- 1.450 € Kaltmiete / Monat
- Gasheizung, Energieeffizienzklasse C
- Garage + Außenstellplatz
- familienfreundliche Raumaufteilung
- gute Vermietbarkeit durch zeitgemäßen Grundriss

Auf Wunsch der aktuellen Mieter wurden keine Originalfotos der Immobilie veröffentlicht. Die im Exposé verwendeten Bilder wurden daher digital visualisiert (KI-generiert) und dienen zur Veranschaulichung der Raumwirkung.

Eine solide Kapitalanlage mit zuverlässigen Mieteinnahmen, guter Ausstattung und nachhaltigem Vermietungspotenzial – ideal für Investoren, die eine unkomplizierte Bestandsimmobilie suchen.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen als Download Link zugeschickt.

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 2005 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine solide Bauweise sowie eine bereits bestehende, zuverlässige Vermietung. Mit ca. 124 m² Wohnfläche und insgesamt 5 Zimmern bietet die Immobilie ein attraktives Gesamtpaket für Kapitalanleger.

Die Immobilie ist seit rund 5 Jahren an eine junge Familie vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 1.450 € monatlich, was eine sofortige Einnahmesicherheit ohne Leerstandsrisiko gewährleistet.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die angrenzende Küche sowie ein praktischer Flur mit Gäste-WC und Abstellmöglichkeiten runden diese Ebene ab.

Das Obergeschoss bietet ein helles Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie mehrere gut geschnittene Schlaf- bzw. Kinderzimmer.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, das flexibel als Büro, Gäste- oder Hobbyraum genutzt werden kann.

Das Untergeschoss befinden sich die klassischen Kellerräume.

Die Immobilie eignet sich ideal für Anleger, die Wert auf eine bereits etablierte Vermietung und eine langfristig stabile Rendite legen. Die familiengerechte Aufteilung sowie die gefragte Wohnform sichern auch künftig eine sehr gute Vermietbarkeit.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.04.2036.
Baujahr lt. Energieausweis: 2005
Endenergieverbrauch beträgt 89,0 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Schwabach, in einer ruhigen und gefragten Wohnlage mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern und spricht insbesondere Familien sowie langfristige Mieter an.

Schwabach überzeugt durch seine Nähe zur Metropolregion Nürnberg und eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind schnell erreichbar – ein wesentlicher Faktor für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahn A6 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Arbeitsstandorte, insbesondere Nürnberg. Dies erhöht die Attraktivität für Pendler und erweitert die potenzielle Mieterzielgruppe.

Ergänzt wird die Lage durch ein attraktives Freizeit- und Erholungsangebot mit nahegelegenen Grünflächen und Naherholungsgebieten, was die Wohnqualität zusätzlich steigert.



Fazit: Eine solide Mikrolage mit stabiler Nachfrage, die langfristig gute Vermietungsperspektiven bietet.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.4.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.











KI generiert RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0151 / 115 503 64

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion