



## 91126 Schwabach

Rarität aus dem Jahr 1410 – 3-Familien-Haus mit besonderem Charme



**269.900 €**

Kaufpreis

**153 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**100 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

[andrea.wolf@remax.de](mailto:andrea.wolf@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	153 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	100 m <sup>2</sup>
Zimmer	9

### Preise & Kosten

Kaufpreis	269.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Zustand

Baujahr	1410
Zustand	renovierungsbe

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1410
----------------	------



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche



### Heizungsart

Etagenheizung



### Befeuerung

Gas



## Beschreibung zur Ausstattung

Das Haus umfasst drei Wohnungen, die sich jeweils über eine Etage erstrecken:

Erdgeschoss

1. Obergeschoss

2. Obergeschoss (Mansardenwohnung)

Jede Wohnung verfügt über drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer.

Der Grundriss ist klassisch gehalten:

Vom zentralen Flur gelangt man links in das Badezimmer, geradeaus in die Küche und rechts in das Wohnzimmer.

Ein kleineres Zimmer schließt sich an die Küche an, während das Schlafzimmer über das Wohnzimmer erreichbar ist.

Das Haus besitzt einen Gewölbekeller, der als allgemeiner Lagerraum genutzt werden kann.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Das sanierungsbedürftige 3-Familienhaus stellt ein seltenes Stück Schwabacher Baugeschichte dar. Bereits im Jahr 1410 errichtet, beeindruckt die Immobilie durch ihre historische Bausubstanz und ihren authentischen Altstadtcharme. Mit seiner Lage im Herzen Schwabachs bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für eine stilvolle Restaurierung sowie eine werthaltige Zukunftsperspektive als Wohn- oder Kapitalanlage.

Das Gebäude steht unter Ensembleschutz und fügt sich harmonisch in das historische Stadtbild der Schwabacher Altstadt ein. Die charmante Bausubstanz, der typische Grundriss und die Lage machen dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit für Liebhaber historischer Architektur und Investoren mit Weitblick.

Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und bietet somit Gestaltungsspielraum für individuelle Ausbau- und Modernisierungskonzepte.

Typische Altbaudetails wie hohe Decken, Holzböden und historische Fassadenelemente können – nach einer behutsamen Renovierung – den ursprünglichen Charme wieder zur Geltung bringen.

Die Immobilie steht unter Ensembleschutz. Ein Energieausweis ist keine Pflicht.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und FördermittelSERVICE. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer charmanen und gut angebundenen Altstadtlage in Schwabach. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf ist somit bestens gesorgt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, der Rathausplatz ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine Anbindung in viele Ortsteile. Die Autobahn ist ebenfalls in ca. 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht.

Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung eine Vielzahl an Möglichkeiten. Auch der Apothekergarten lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Kulinarisch hat die Gegend einiges zu bieten, mit Restaurants, Bars, gemütlichen Cafe's und Imbissen in unmittelbarer Nähe.

Familien profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen wie der Berufsschule und dem Altstadt Kindergarten. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Apotheken und Arztpraxen gewährleistet.

Insgesamt bietet diese Lage eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung, ideal für alle, die eine gut vernetzte und lebendige Umgebung schätzen.



## Sonstige Angaben

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. LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. 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 Besichtigungsstermin auch gerne den Verliebungstermin. 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



KI-generiert  
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



KI-generiert  
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Nürnberg**

★★★★★

Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26









RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



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