



90571 Schwaig

Topwohnung in Toplage 2-Zi-Dach-ETW mit TG-Stellplatz

*** Keine zusätzliche Käuferprovision ***



259.000 €

Kaufpreis

74,74 m²

Wohnfläche

74,74 m²

Gesamtfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Limpert-Immobilien

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

g.limpert@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74,74 m²
Gesamtfläche	74,74 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	16,4 m²
Wohneinheiten	12

Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	367 €
Aussen-Courtage	*** Keine



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	27.06.2018
gültig bis	27.06.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1990
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	130,00
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab vermietet

Zustand

Baujahr 1990



Ausstattung

Stellplatzart

Tief-Garage





Beschreibung

Sehr gepflegte und lichtdurchflutete 2-Zimmerwohnung mit breiter Dachterrasse, Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage (Dachgeschoss) und ist u.a. mit Zentralheizung (Warmwasserboiler) und neuwertigen, modernen Vinyl-Fußböden ausgestattet. Das Wohnzimmer mit der großen Dachterrasse blickt nach Süden in den Innenhof der Wohnanlage. Auf der Ostseite der Wohnung befindet sich das Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC und Anschlüsse für die Waschmaschine samt Trockner. Küche und Schlafzimmer liegen im nördlichen Wohnungsbereich - die von hieraus wirklich beeindruckende Aussicht über die Regnitzauen ist sicherlich einzigartig und ein herausragendes Merkmal dieser wertvollen Wohnlage!

Raumaufteilung:

Diele ca. 10,62 m²; Küche ca. 8,81 m²; Bad ca. 6,58 m²; Abstellraum ca. 1,86 m²; Schlafzimmer ca. 14,43 m²; Wohnzimmer ca. 26,50 m², Dachterrasse ca. 16,40 m²

Zur Wohnung gehört ausserdem ein Abstellkeller, Gemeinschaftsräume wie Trockenraum, Fahrradkeller können selbstverständlich mitgenutzt werden.

Der Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten

*** Keine zusätzliche Käuferprovision ***

Mietsituation:

Die Wohnung ist seit dem 01.11.2009 an ein Ehepaar "unbefristet" vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen liegen aktuell bei EUR 580,00 + EUR 40,00 (Tiefgaragenstellplatz) + EUR 285,00 (HK/NK) = EUR 905,00 Gesamtmiete - Die letzte Mieterhöhung erfolgte zum 01.10.2024 (das Limit der Mietpreisbremse wurde hierbei noch nicht ausgeschöpft). Es wurde eine Kautions in Höhe von EUR 970,00 hinterlegt.

Bei Kauf bis 30.11.2025 - KEINE zusätzliche Käuferprovision !!

Lage

Schwaig liegt im westlichen Teil des Landkreises Nürnberger Land und grenzt direkt an das Stadtgebiet von Nürnberg an. Die Gemeinde ist somit verkehrstechnisch günstig gelegen und bietet eine gute Anbindung an die Großstadt. Die Wohnanlage in der Parkstraße befindet sich in einer gepflegten und ruhigen Wohngegend, die harmonisch in die Umgebung am Rande der Pegnitzauen eingebettet ist. Sie ist teilweise als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um die Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer zu reduzieren. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Erholung ein.

In unmittelbarer Nähe der Parkstraße gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind in der Umgebung vorhanden. Die Parkstraße ist gut an das Straßennetz angebunden und die Gemeinde hat in den letzten Jahren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Parkstraße ergriffen.

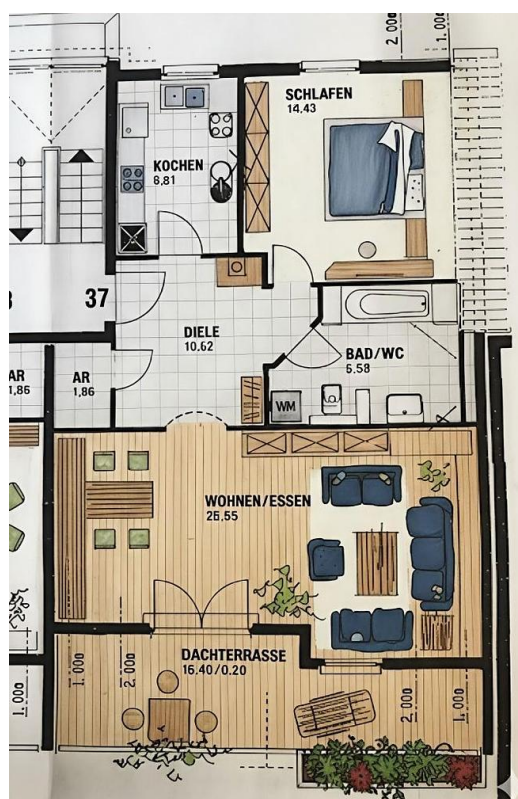
Die schnellste Verbindung von Schwaig nach Nürnberg mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Zug mit einer Fahrzeit von etwa 12-13 Minuten. Züge der Deutschen Bahn (S2) fahren alle 30 Minuten. Eine weitere Option ist der Bus, der je nach Linie zwischen 19 und 27 Minuten dauert. Die Buslinien werden vom Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) und der VAG betrieben.

Sonstige Angaben



Energieausweis:

- Verbrauchsausweis vom 27.06.2018
- Energieverbrauchskennwert 130 kWh/(m²a) = E
- Erdgas
- Gebäude Bj. 1990

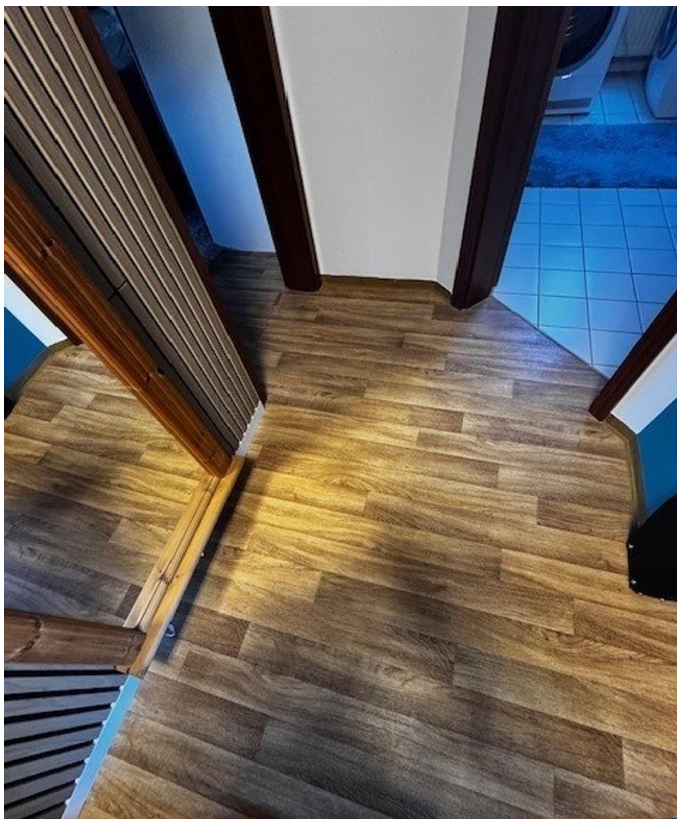






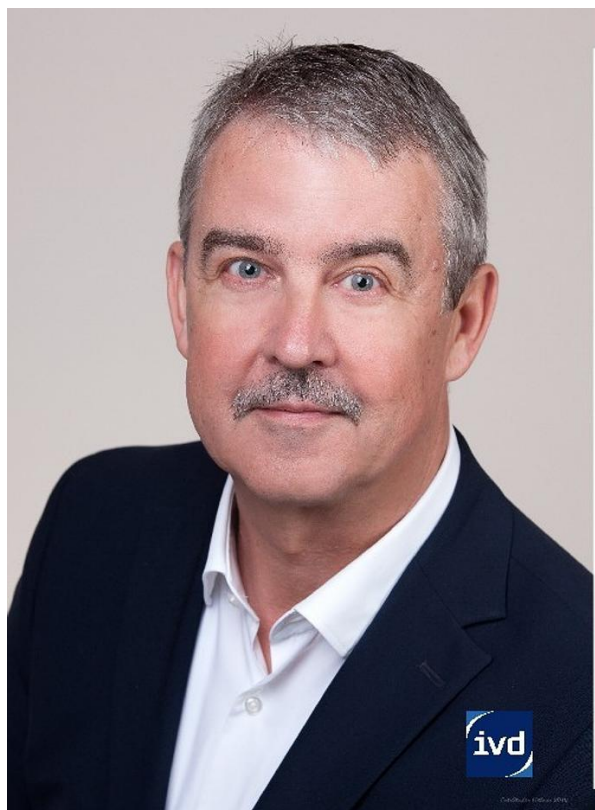












LIMPert
Immobilien

91052 Erlangen, Henkestr. 96

Tel. 09131 - 39006

Fax: 09131 - 39602

Web: www.limpert-immobilien.de

Email: info@limpert-immobilien.de