



91126 Schwabach

Exklusive City-Lage von Schwabach!



295.000 €

Kaufpreis

80 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
Hausgeld	451 €
Kaufpreis / qm	3.687,5 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	28.12.2017
gültig bis	27.12.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	86,00
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	15.02.2026

Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
WG-geeignet	✓
Abstellraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Fenster	✓
---------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- direkter Zugang zum Stadtpark
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Baujahr ca. 1980
- ca. 80 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 3. OG mit Aufzug
- sonnige Südausrichtung
- Balkon mit Markise
- Ausblick Richtung Stadtpark von Schwabach
- Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenstellplatz
- sep. WC mit Fenster
- großzügige Diele
- Gaszentralheizung
- Holzisolierglasfenster (doppelt verglast)
- Kellerabteil
- sep. Waschmaschinenstellplatz im Keller
- Kfz-Außenstellplatz direkt vorm Haus
- fußläufige Erreichbarkeit der Schwabacher Innenstadt
- direkter Stadtparkzugang von der Wohnanlage aus



- Hausgeld 451,- EUR/Monat (inkl, Hausmeister, Heizung, RL, etc.)
- im Hausgeld enthaltener Rücklagenanteil: ca. 179,- EUR



Beschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Schwabach, welches etwa 1980 erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder auch Pendler, die die Nähe zur Natur und der Innenstadt schätzen.

Die sonnige Südausrichtung sorgt für helle, lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Der Balkon, ausgestattet mit einer praktischen Markise, lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet einen schönen Ausblick auf den benachbarten Stadtpark Schwabach, den Sie direkt von der Wohnanlage aus erreichen können. Der Park bietet sich hervorragend für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach zum Entspannen in der Natur an – ein echter Mehrwert für diese Lage!

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Diele, die ausreichend Platz für die Ablage von Jacken und Schuhen bietet und Sie in die einzelnen Räume führt. Die Wohnfläche ist in 3 Zimmer unterteilt: Ein geräumiges Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenstellplatz ausgestattet. Das separate WC mit Fenster sorgt für zusätzlichen Komfort und ist besonders praktisch im Alltag.

Keller und Stellplatz

Ein Kellerabteil bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum und rundet die praktischen Merkmale dieser Wohnung ab. Ein separater Waschmaschinenstellplatz im Keller sorgt dafür, dass Ihre Waschmaschine an einem praktischen Ort untergebracht ist, ohne Platz in der Wohnung zu beanspruchen. Direkt vor dem Haus steht Ihnen ein Kfz-Außenstellplatz zur Verfügung, der das Parken Ihres Fahrzeugs komfortabel und sicher macht.

Fazit

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Kombination aus zentraler Lage, Naturnähe und komfortabler Ausstattung. Die großzügige Raumaufteilung, die sonnige Ausrichtung, der Balkon mit Blick auf den Stadtpark sowie die gute Verkehrsanbindung machen diese Immobilie besonders attraktiv. Ob als gemütliches Zuhause für Paare, kleine Familien oder als komfortable Wohnung für Berufspendler – hier finden Sie eine ideale Kombination aus Urbanität und Naturverbundenheit.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung!

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gleichzeitig zentralen Lage in Schwabach, einer charmanten Stadt im Mittelfranken. Der Standort überzeugt durch seine hervorragende Verkehrsanbindung, eine gut ausgebaute Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, die den Alltag hier besonders angenehm gestalten.

Zentrale Lage mit Naturverbundenheit

Die Straße liegt im grünen Umfeld von Schwabach und bietet direkten Zugang zum Stadtpark, einem der beliebtesten Naherholungsgebiete der Region. Der Park ist ein idealer Ort für Spaziergänge, Jogging oder einfach zum Entspannen im Grünen. Besonders im Frühling und Sommer laden die weitläufigen Grünflächen und das attraktive Umfeld zum Verweilen ein. Die Nähe zur Natur sorgt für eine hohe Lebensqualität, während die Vorteile einer zentralen Stadtlage gleichzeitig nicht zu kurz kommen.



Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahnen aus. Die Bushaltestelle „Stadtparkstraße“ befindet sich in unmittelbarer Nähe, wodurch Sie bequem die wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Schwabachs erreichen können. Der Schwabacher Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und bietet direkten Anschluss an die S-Bahn-Linien nach Nürnberg sowie eine gute Erreichbarkeit des RegioNetzes. Für Pendler ist die A6 in nur wenigen Fahrminuten erreichbar, die eine schnelle Verbindung zu weiteren Autobahnen und Städten im Umland bietet.

Infrastruktur und Versorgung

Schwabach bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. In der Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien. Die Schwabacher Innenstadt mit einer Vielzahl an Geschäften, Cafés und Restaurants ist ebenfalls schnell fußläufig zu erreichen und sorgt für eine hohe Lebensqualität in dieser Stadt. Zudem finden Sie in der näheren Umgebung zahlreiche ärztliche Praxen, Schulen und Kindergärten, was die Lage auch für Familien sehr attraktiv macht.

Freizeitmöglichkeiten und Kultur

Die Stadt Schwabach besticht nicht nur durch ihre Natur, sondern auch durch ein reichhaltiges kulturelles Angebot. Das Schwabacher Stadttheater und verschiedene Museen sorgen für kulturelle Abwechslung und bieten ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm. Im Sommer finden zudem regelmäßig Festivals, Konzerte und Marktfeste statt, die den Charme der Stadt unterstreichen. Wer die Region gerne weiter erkunden möchte, kann auch die historischen Altstädte in der Umgebung oder das Fränkische Seenland besuchen.

Fazit

Die Lage in Schwabach bietet eine hervorragende Mischung aus Zentrumsnähe, grüner Umgebung und ausgezeichneter Infrastruktur. Die Nähe zum Stadtpark, die gute Erreichbarkeit von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrswegen sowie die Anbindung an die Nürnberger Innenstadt machen diese Lage besonders attraktiv. Hier genießen Sie sowohl Ruhe und Natur als auch die Vorteile einer lebendigen Stadt. Ein perfektes Zuhause für all jene, die urbanes Leben mit einem Hauch von Natur verbinden möchten.

















Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.