

Schwabach

# Sicheres Investment in Top-Lage: Vermietete Maisonette in Schwabachs Innenstadt

CODE DU BIEN: 24431013A



PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24431013A - 91126 Schwabach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24431013A - 91126 Schwabach

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24431013A              |
| Surface habitable      | ca. 76 m²              |
| Etage                  | 3                      |
| Pièces                 | 3                      |
| Chambres à coucher     | 2                      |
| Salles de bains        | 1                      |
| Année de construction  | 1985                   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 269.000 EUR                                                               |
| Type                         | Maisonette                                                                |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2012                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine                                                  |

CODE DU BIEN: 24431013A - 91126 Schwabach

## Informations énergétiques

|                       |                      |                                                       |                      |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage     | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Legally not required |
| Source d'alimentation | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 2022                 |

CODE DU BIEN: 24431013A - 91126 Schwabach

## La propriété



LEGENDE

|    |        |                      |
|----|--------|----------------------|
| 01 | Flur   | 6,35 m <sup>2</sup>  |
| 02 | WC     | 1,42 m <sup>2</sup>  |
| 03 | Küche  | 5,68 m <sup>2</sup>  |
| 04 | Wohnen | 28,24 m <sup>2</sup> |



CODE DU BIEN: 24431013A - 91126 Schwabach

## La propriété



LEGENDE

|    |        |                      |
|----|--------|----------------------|
| 01 | Flur   | 2,77 m <sup>2</sup>  |
| 02 | Kind   | 12,27 m <sup>2</sup> |
| 03 | Eltern | 19,45 m <sup>2</sup> |
| 04 | Bad    | 5,79 m <sup>2</sup>  |

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

**Ionela Harosa**  
Geschäftsstelleninhaberin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**09122 - 88 59 168**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 24431013A - 91126 Schwabach

## La propriété

**WICHTIGER DENN JE -  
UNABHÄNGIGER  
ZINSVERGLEICH**

**MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN**

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-  
de Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

**JETZT BERATEN LASSEN**



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODE DU BIEN: 24431013A - 91126 Schwabach

## Une première impression

Attraktive Kapitalanlage in Schwabachs Innenstadt – Vermietete Maisonette-Wohnung

Diese exklusive Maisonette-Wohnung im Herzen von Schwabach bietet eine seltene Gelegenheit für Investoren, eine wertstabile und renditestarke Immobilie zu erwerben. Mitten in der charmanten Innenstadt gelegen, ist sie derzeit vermietet und garantiert Ihnen sichere Mieteinnahmen ab dem ersten Tag. Eine ideale Kapitalanlage für langfristigen Vermögensaufbau in einer gefragten Lage.

Vermietete Maisonette-Wohnung – Seltene Gelegenheit Maisonette-Wohnungen sind in Schwabach äußerst begehrt und diese hier ist ein echtes Juwel. Auf zwei Ebenen genießen die Mieter exklusiven Wohnkomfort, der durch die durchdachte Raumaufteilung und die geschmackvolle Gestaltung abgerundet wird. Profitieren Sie als Investor von einer Immobilie, die Mieter auf Anhieb überzeugt.

Erstklassige Lage – Sicherheit für Ihre Investition Diese Wohnung befindet sich in der begehrten Innenstadt von Schwabach. Ihre Mieter genießen die unmittelbare Nähe zu Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und dem Stadtpark – alles fußläufig erreichbar. Diese Lage sorgt für konstante Nachfrage und sichert Ihnen langfristig attraktive Renditen.

Lichtdurchflutete Räume und geschickte Aufteilung Mit einer großzügigen Wohnfläche von 76 m<sup>2</sup> bietet diese Maisonette-Wohnung ein offenes Wohnkonzept mit einem großen Wohn- und Essbereich im unteren Bereich. Eine elegante Treppe führt zu den privaten Rückzugsräumen im oberen Geschoss.

Tiefgaragenstellplatz inklusive

Ein großer Vorteil dieser Kapitalanlage: Der zugehörige Tiefgaragenplatz. Damit ist der Mieter sicher und komfortabel untergebracht und profitiert von der Innenstadtlage, ohne lästige Parkplatzsuche.

Solides Investment – Jetzt vermietet

Diese Wohnung ist aktuell vermietet und bietet Ihnen sofortige, regelmäßige Mieteinnahmen.

Objektbeschreibung: Die Maisonette-Wohnung befindet sich in der dritten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Das untere Geschoss bietet eine moderne Küche, ein



Gäste-WC sowie den großzügigen Wohn- und Essbereich. Im Jahr 2012 wurden die Böden, das Gäste-WC und das Badezimmer umfassend erneuert. Eine elegante Treppe führt ins Obergeschoss, wo sich ein großes Badezimmer und zwei Schlafzimmer befinden.

Aufgrund des Ensembleschutzes wird kein Energieausweis benötigt. Besichtigungen sind nach Absprache möglich – Fotos sind aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieterin nicht verfügbar.

Sichern Sie sich jetzt diese seltene Gelegenheit für Ihre Kapitalanlage! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24431013A - 91126 Schwabach

## Détails des commodités

Ausstattung:

- Großzügige 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung
- Baujahr : 1985
- Ensembleschutz
- 3. und 4. OG
- ca. 76 m² Wohnfläche
- Hausgeld 370,00 EUR, inkl. Heizung
- Hausgeld für den TG-Stellplatz beträgt 95 Euro pro Quartal
- hochwertige Einbauküche im Preis enthalten
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Ein Tiefgaragen-Stellplatz im Preis enthalten
- Kellerabteil
- aktuell neu vermietet : 720 Euro kalt + 250 NK monatlich

**CODE DU BIEN: 24431013A - 91126 Schwabach**

## Tout sur l'emplacement

In der charmanten Goldschlägerstadt Schwabach präsentiert sich diese Wohnung als ein wahres Juwel. Die Mikro-Lage wird durch die malerische Innenstadt geprägt, die mit historischem Flair und gemütlichen Gassen lockt. Ein Spaziergang durch die liebevoll erhaltenen Straßen enthüllt die Geschichte dieser Stadt und lässt Bewohner die lebendige Vergangenheit spüren.

Für alle, die das pulsierende Stadtleben genießen möchten, bietet die umliegende Innenstadt eine Fülle von Cafés und Restaurants. Hier können Sie in entspannter Atmosphäre verweilen und das reiche Angebot an kulinarischen Köstlichkeiten entdecken. Ob bei einem romantischen Abendessen oder einem gemütlichen Kaffee am Nachmittag, die zahlreichen Möglichkeiten schaffen eine vielfältige Palette für genussvolle Stunden.

Die Freizeitmöglichkeiten erstrecken sich über die Innenstadt hinaus – ein modernes Kino sorgt für unterhaltsame Filmabende, und die Nähe zu weiteren Freizeiteinrichtungen wie Fitnessklubs und kulturellen Veranstaltungen rundet das Angebot ab.

Neben den kulturellen Schätzen der Innenstadt bietet die direkte Mikrolage sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Lebensmittelgeschäfte, Friseur, Apotheke und Arzt sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine ideale Infrastruktur in unmittelbarer Nähe.

Die strategische Makro-Lage offenbart sich durch ausgezeichnete Verbindungen, sei es über die Autobahn A6 oder B2 für Autofahrer oder bequem mit dem Zug nach Nürnberg. Diese Lage ermöglicht nicht nur eine unkomplizierte Fortbewegung, sondern öffnet auch Türen zu urbanen Erlebnissen.

Die Verbindung zu den natürlichen Schönheiten ist ein weiteres Highlight. Der malerische Brombachsee ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet eine idyllische Kulisse für entspannte Freizeitaktivitäten. Der Rotsee ergänzt das Angebot, indem er eine weitere Oase der Ruhe und Natur in greifbare Nähe rückt.

Diese Immobilie vereint somit nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch eine perfekte Symbiose aus urbaner Lebensqualität und natürlicher Erholung. Erleben Sie hier nicht nur eine Immobilie, sondern einen Lebensraum, der die feine Balance zwischen städtischem Flair und der Ruhe der Natur meisterhaft harmonisiert.

CODE DU BIEN: 24431013A - 91126 Schwabach

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24431013A - 91126 Schwabach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)