



91126 Schwabach

HEGERICH: Denkmalgeschützte Kapitalanlage im Herzen von Schwabach!



145.000 €

Kaufpreis

49 m²

Wohnfläche

65 m²

Nutzfläche

4

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	49 m ²
Nutzfläche	65 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	145.000 €
Warmmiete	820 €
Hausgeld	270 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.
Mieteinnahmen ist	7.680 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1733
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓
denkmalgeschützt	✓

Zustand

Baujahr	1733
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Abstellraum	✓

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Baudenkmal
- Schwedenofen
- Elektroheizungen
- zwei separate Eingänge
- großer Gewölbekeller
- Atelier im Dachgeschoss



Beschreibung

Diese außergewöhnliche Verkaufseinheit vereint gleich zwei nebeneinanderliegende Flächen im Hochparterre eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses aus ca. 1733. Das Haus umfasst insgesamt nur sieben Parteien und bietet somit ein angenehm überschaubares Wohnumfeld.

Die beiden Einheiten verfügen jeweils über einen eigenen Eingang und verteilen sich auf ca. 76 m² Gesamtfläche. Eine Wohnung misst ca. 50 m², die zweite Einheit mit einem Sondernutzungsrecht hat ca. 26 m² – ideal also für individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte. Beide Einheiten bieten je zwei Zimmer und zeichnen sich durch ihre historischen Details wie Holzsprossenfenster und die charmante Architektur des Hauses aus. Ein Schwedenofen in der größeren Einheit sorgt zusätzlich für behagliche Wärme.

Besonderen Mehrwert erhält das Angebot durch die großzügigen Nebenflächen: Ein großer Gewölbekeller sowie ein bereits ausgebauter Dachboden, der sich hervorragend als Atelier oder Arbeitsbereich eignet, gehören mit zur Einheit. Im gemeinschaftlichen Innenhof steht den Bewohnern zudem eine Terrasse zur Verfügung.

Aktuell ist die Wohnung und die nebenanliegende Nutzfläche vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 640 €. Damit eignet sich das Objekt sowohl als Kapitalanlage mit attraktiver Denkmalschutz-AfA als auch perspektivisch für Eigennutzer, die Wohnen, Arbeiten und Vermieten miteinander kombinieren möchten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in gefragter Wohnlage von Schwabach. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Über Bus- und Bahnlinien besteht eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz, wodurch die Nürnberger Innenstadt in nur ca. 15 Minuten erreichbar ist. Für Pendler bieten die nahegelegenen Autobahnen A6 und A9 eine optimale Verbindung in die gesamte Metropolregion.

Schwabach gehört zum direkten Einzugsgebiet von Nürnberg und überzeugt durch eine Kombination aus gewachsener Infrastruktur, hoher Lebensqualität und stabiler Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Die charmante Altstadt, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot machen die Stadt für Mieter besonders attraktiv. Dank der hervorragenden Lage innerhalb der dynamisch wachsenden Metropolregion Nürnberg bietet Schwabach zudem langfristig sehr gute Perspektiven für Werterhalt und Wertsteigerung – ein idealer Standort für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.



Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage
www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse





