

Schwaig

# VON POLL | Eine exzellente Kapitalanlage – Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit modernem Komfort

Objektnummer: 24369050



KAUFPREIS: 205.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,19 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

## Auf einen Blick

Objektnummer	24369050
Wohnfläche	ca. 66,19 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	205.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	10.07.2028	Endenergieverbrauch	99.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Fernwärme	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber



Aylin Tutic  
Immobilienberaterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

## Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/YKZD> Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> wurde 2021 kernsaniert und bietet modernes Wohnen in guter Qualität. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1984 und vereint zeitgemäße Ausstattung mit einer gemütlichen Atmosphäre. Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, ein komplett modernisiertes Badezimmer mit begehbare Dusche und Ambientebeleuchtung sowie hochwertige LED-Spots. Neuwertige, zweifach verglaste Fenster, Vinyl- und Laminatböden sowie moderne Heizkörper runden das Angebot ab. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ist in der Wohnung und zusätzlicher Stauraum im Keller bieten viel Platz. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Zentralheizung. Der Preis beinhaltet bereits einen Außenstellplatz (eigenes Grundbuchblatt) unmittelbar vor dem Haus sowie die Einbauküche. Auf Wunsch kann die Wohnung komplett möbliert übernommen werden (Summe nach Absprache). Derzeit wird die Wohnung noch bewohnt, ein schneller Auszug kann jedoch problemlos realisiert werden. Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare und Investoren gleichermaßen. WEG: 18 Hausgeld: (inkl. Heizkostenvorauszahlung) 292,- € Rücklagen WEG zum 31.12.23: 67.303,14,- € ? Rücklagen WHG zum 31.12.23: 1.945,07,- €

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

## Ausstattung und Details

- Ambientebeleuchtung
- LED Spots in der gesamten Wohnung
- Vinylböden (Küche, Flur & Abstellraum)
- Laminatböden (Wohnzimmer & Schlafzimmer)
- Fliesen (Badezimmer)
- Einbauküche
- Begehbare Dusche
- Auf Wunsch voll möbliert (Preis nach Absprache)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Kellerabteil
- Außenstellplatz (eigenes Grundbuchblatt)

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

## Alles zum Standort

Die 2-Zimmer Wohnung in 90571 Schwaig bei Nürnberg bietet eine hervorragende Infrastruktur in einer ruhigen Wohngegend östlich von Nürnberg. Sie ist über die Autobahn A3 und die S-Bahn-Station Schwaig gut angebunden. In der Nähe gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen wie Banken und Apotheken sowie Grünflächen wie den Pegnitzgrund zur Erholung. Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls gut erreichbar, während Nürnberg schnell erreichbar bleibt. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit guter Anbindung.

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist C. Sanierung 2019 & 2021: - Doppeltverglaste Kunststofffenster (ca. 2019) - Neue Heizkörper - Neue Vinylböden (Küche , Flur und Abstellraum) - Neue Laminatböden (Wohnzimmer und Schlafzimmer) - Kernsaniertes Badezimmer (Gefliest)

Objektnummer: 24369050 - 90571 Schwaig

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35 Fürth  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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