Schwabach / Penzendorf

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in begehrter Wohnlage

Objektnummer: 26431016



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 256 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 553 m²

Objektnummer: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

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

Objektnummer: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26431016
Wohnfläche	ca. 256 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 95 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	93.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.06.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/schwabach-roth

Objektnummer: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09122 - 88 59 168

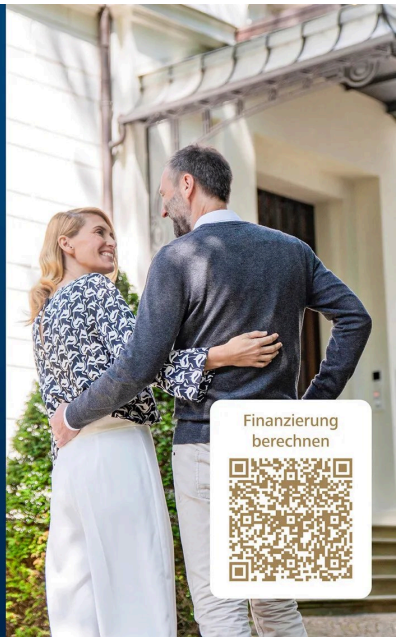
Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | *www.von-poll.com/schwabach-roth*

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Ein erster Eindruck

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Schwabach-Penzendorf präsentiert sich dieses gepflegte 3-Familienhaus als ideale Investitionsmöglichkeit mit vielseitigen Nutzungsperspektiven.

Das im Jahr 1977 errichtete Objekt bietet auf rund 256 m² Wohnfläche drei abgeschlossene Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen und angenehmer Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein freundliches Wohngefühl.

Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss befinden sich jeweils 4-Zimmerwohnungen mit 95m². Im Dachgeschoss ist eine 3-Zimmerwohnung mit 66m².

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und verfügt über eine solide bauliche Substanz. Wärmeschutzmaßnahmen, isolierverglaste Fenster sowie ein gedämmter Dachbereich tragen zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort bei. Innen überzeugen funktionale Ausstattungsdetails wie geflieste Bäder, Laminat- und Teppichböden sowie praktische Küchenlösungen.

Ein besonderes Plus ist das großzügige Grundstück mit Gartenbereich, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob zur Erholung oder als Mehrwert für Mieter. Eine Doppelgarage sorgt für komfortables Parken.

Die zentrale Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung sowie eine verbrauchsorientierte Abrechnung bieten eine effiziente und transparente Bewirtschaftung. Eine Photovoltaikanlage befindet sich bereits auf dem Dach.

Fazit:
Eine attraktive Immobilie mit stabilem Fundament, guter Vermietbarkeit und weiterem Potenzial – ideal für Kapitalanleger oder Mehrgenerationennutzung.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Ausstattung und Details

- Ca. 256 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 3 Wohneinheiten
- Solide Bauweise (Baujahr 1977) mit laufenden Instandhaltungen
- Gute Energiegrundlage durch gedämmtes Dach und isolierverglaste Fenster
- Doppelgarage sowie zusätzliche Stellflächen vorhanden
- Ruhige, attraktive Wohnlage im Ortsteil Penzendorf
- Ideal als Kapitalanlage oder für Mehrgenerationennutzung
- Photovoltaikanlage auf dem Dach

Objektnummer: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Schwabacher Ortsteil Penzendorf. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien ebenso wie für Mieter, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Penzendorf vereint naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur. Das Zentrum von Schwabach ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Schulen und Kindergärten.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A6 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg, Fürth und die gesamte Metropolregion. Die Nürnberger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20–30 Minuten erreichbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Busverbindungen in der Umgebung sorgen für eine zuverlässige Anbindung an das Schwabacher Stadtzentrum sowie an weiterführende Verkehrsknotenpunkte mit Anschluss an das S-Bahn-Netz.

Für Freizeit und Erholung bietet die Lage ebenfalls attraktive Möglichkeiten: Zahlreiche Spazier- und Radwege sowie Grünflächen in der Umgebung laden zur aktiven Erholung im Freien ein.

Objektnummer: 26431016 - 91126 Schwabach / Penzendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com