

# -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter



## Berchtoldstraße 4

91126 Schwabach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR  
Scout-ID: 167084753



### Ihr Ansprechpartner:

Gutachter Weiß

Herr Joachim Weiß

E-Mail: [info@gutachter-weiss.com](mailto:info@gutachter-weiss.com)

Tel: +49 9122 9249918

Mobil: +49 1511 6358920

Fax: +49 9122 92499189

Web: <http://www.gutachter-weiss.com>

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Haustyp:                          | Mehrfamilienhaus      |
| Grundstücksfläche ca.:            | 642,00 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche ca.:                   | 100,00 m <sup>2</sup> |
| Etagenanzahl:                     | 3                     |
| Schlafzimmer:                     | 4                     |
| Badezimmer:                       | 3                     |
| Gäste-WC:                         | Ja                    |
| Keller:                           | Ja                    |
| Bauphase:                         | Haus fertig gestellt  |
| Baujahr:                          | 1958                  |
| Letzte Modernisierung/ Sanierung: | 2023                  |
| Heizungsart:                      | Zentralheizung        |
| Wesentliche Energieträger:        | Gas                   |
| Bezugsfrei ab:                    | ab sofort             |
| Garage/Stellplatz:                | Garage                |
| Anzahl Garage/Stellplatz:         | 1                     |

## -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter



### Berchtoldstraße 4

91126 Schwabach

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Zimmer:         | 7,00                  |
| Wohnfläche ca.: | 176,00 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis:      | 589.000,00 EUR        |

### Objektbeschreibung:

In einer der ruhigsten und familienfreundlichsten Wohngegenden Schwabachs erwartet Sie dieses charmante, freistehende Haus aus dem Jahr 1958. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 642 m<sup>2</sup> bietet dieses Raumwunder mit rund 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine seltene Gelegenheit für Individualisten, Handwerker und Familien.

Da die Immobilie bereits bezugsfrei ist, können Sie ohne Zeitverzug mit der Planung Ihrer persönlichen Wohnräume beginnen.

Zur Veranschaulichung und Ideengeber wurde in diesem Exposé Gestaltungsmöglichkeiten aufgeführt.

### Ausstattung:

Die Immobilie wurde über die Jahre stets liebevoll instandgehalten, wartet jedoch nun darauf, durch eine umfassende Modernisierung in die heutige Zeit geführt zu werden.

Dies bietet Ihnen den unschätzbaren Vorteil, Wände, Böden und Sanitäreinrichtungen exakt nach Ihrem persönlichen Geschmack und Qualitätsanspruch zu gestalten.

Drei Wohnebenen mit insgesamt 7 Zimmern und 3 Badezimmern bieten Raum für jede Lebenssituation.

(Hinweis: Die behördliche Nachgenehmigung der Dachgeschosswohnung als Wohnraum befindet sich aktuell im Prozess)

Die Prächtigen Apfelbäume spenden im Sommer natürlichen Schatten und bringen ein Stück lebendige Natur auf Ihr Grundstück. Für gesellige Abende oder Familienfeste lädt die massive Gartenlaube ein, die sogar mit einer eigenen Kochmöglichkeit und Wasseranschluss ausgestattet ist.

Eine massiv gebaute Garage sowie die vollständige Unterkellerung (viel Stauraum für Hobbys und Lagerung) runden dieses attraktive Angebot ab.

Renovierungen & Investitionen im Überblick:

1989: Errichtung der massiven Garage sowie der Gartenlaube

2003: Installation der Gas-Brennwertheizung und Solarthermie-Anlage

2003: Teilweiser Austausch der Fenster (hochwertiger Kunststoff in Mahagoni-Optik)

2004: Instandsetzung und Optimierung der Warmwasserleitungen

2005: Fachgerechte Neueindeckung des gesamten Daches

2013: Erneuerung der Solaranlage; Modernisierung der Heizkörper im EG inkl. Thermostatventilen

2023: Turnusmäßige Überprüfung und Instandsetzung des Abwasserkanalsystems

### Lage:

Die Lage besticht durch ihre grüne und familienfreundliche Umgebung. Geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer gewachsenen Nachbarschaft, bietet dieser Standort ein hohes Maß an Sicherheit und Lebensqualität – ideal für alle, die nach dem Arbeitstag Ruhe und Gemeinschaft suchen.

Mit der S-Bahn-Linie S2 erreichen Pendler das Nürnberger Zentrum schnell und unkompliziert. Ergänzt wird dies durch ein zuverlässiges lokales Busnetz.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Bäckereien sind ebenso schnell erreichbar wie eine umfassende medizinische Versorgung durch ansässige Ärzte und das nahegelegene Krankenhaus.

### Sonstiges:

Hinweis zu den Abbildungen: Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungen, die dazu dienen, die Raumpotenziale und Gestaltungsmöglichkeiten der Immobilie zu veranschaulichen.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Hinweis: Dieses Exposé dient lediglich zu Informationszwecken und stellt kein verbindliches Angebot dar. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.

Zwischenverkauf sowie Irrtum bleiben vorbehalten. Die Grundrisse sind zur Massentnahme nur bedingt geeignet.

Kontaktaufnahme und Besichtigungen erfolgen ausschließlich über mich.

Die direkte Kontaktaufnahme zum Verkäufer ist nicht erwünscht.

Geben Sie bitte Ihre Kontaktdaten wie Namen, Adresse und Telefon vollständig an.

Gutachter  
Joachim Weiß  
Wolkersdorfer Berg 1  
91126 Schwabach  
Tel.: 0 91 22 / 9 24 99 18  
www.gutachter-weiss.com

## -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter



**Berchtoldstraße 4**  
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR



KI-Essbereich



EG Wohnzimmer



EG Schlafzimmer



KI-Wohnbereich

## -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter



**Berchtoldstraße 4**  
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR



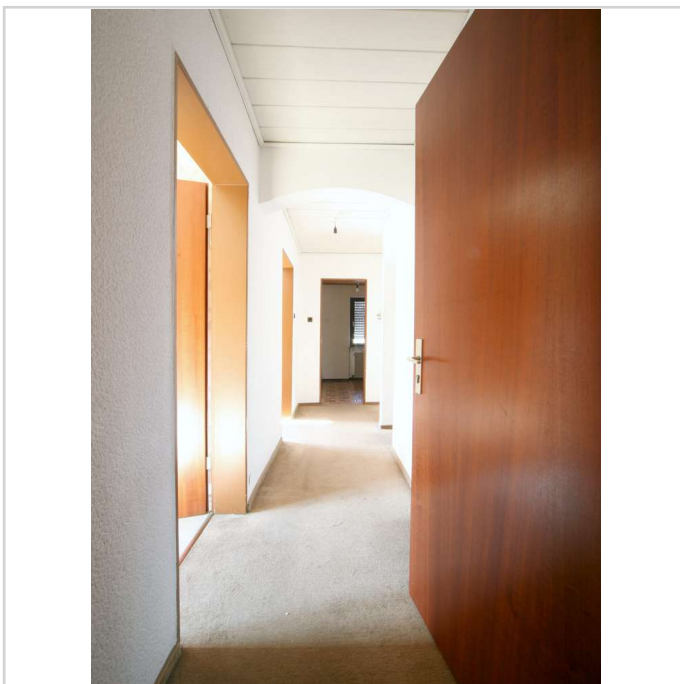
EG Küche



KI-Küchenidee



EG Kinderzimmer



EG Flur

# -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter

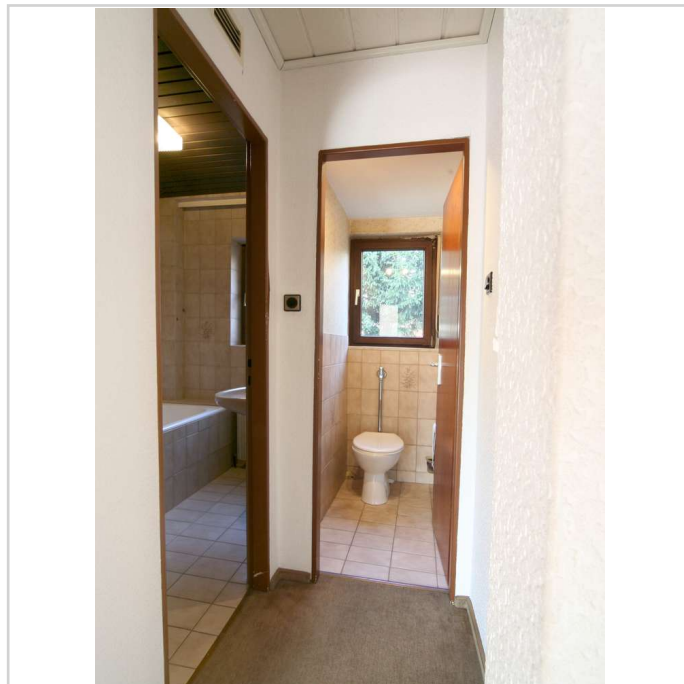


**Berchtoldstraße 4**  
91126 Schwabach

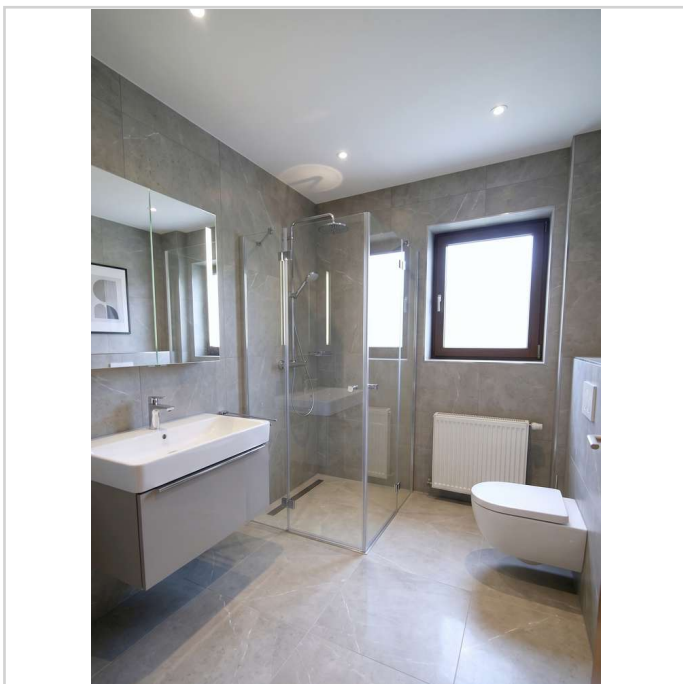
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR



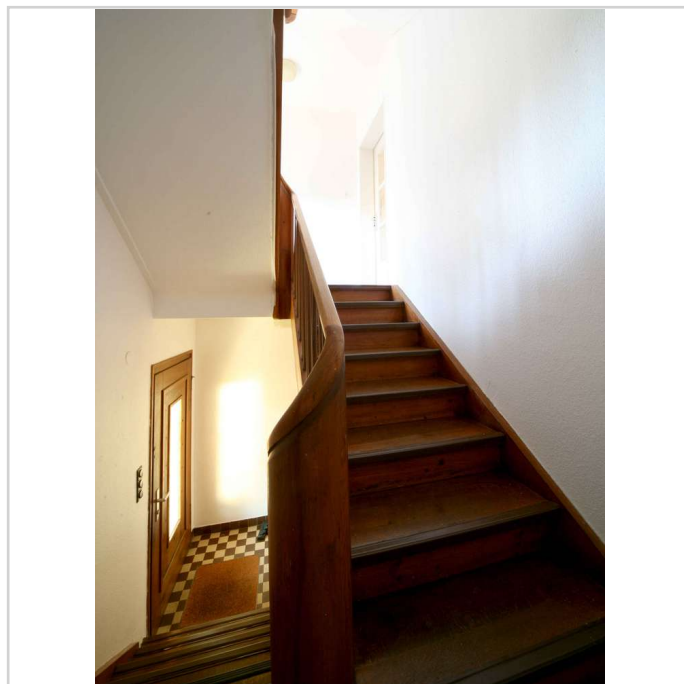
EG Badezimmer



EG Bad Gäste-WC



Ki-Badezimmer



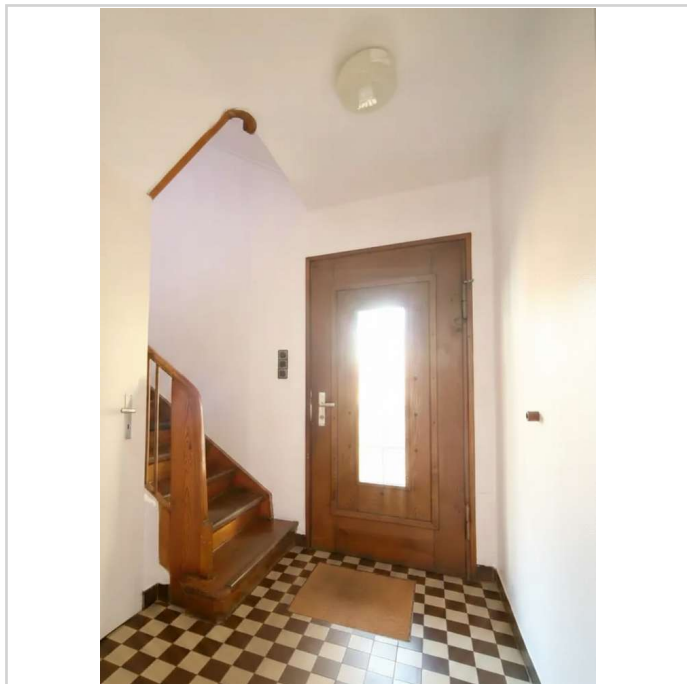
Treppenhaus

# -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter

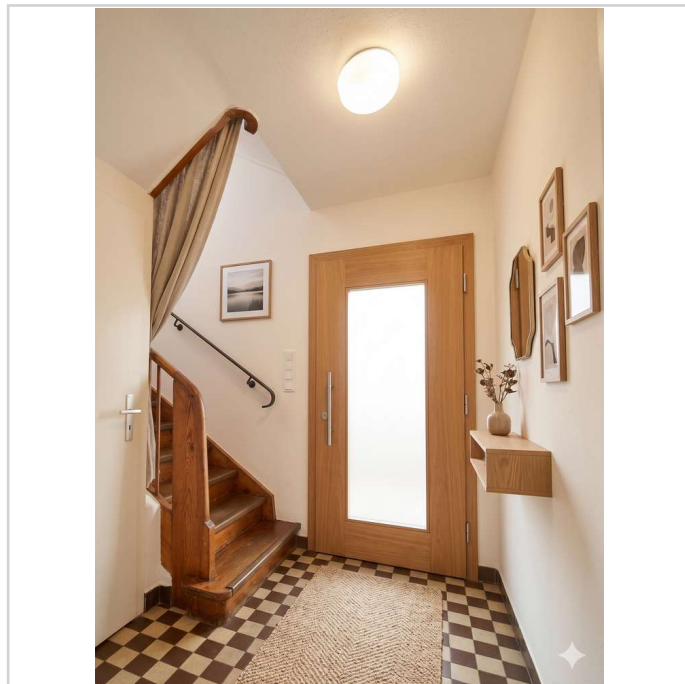


**Berchtoldstraße 4**  
91126 Schwabach

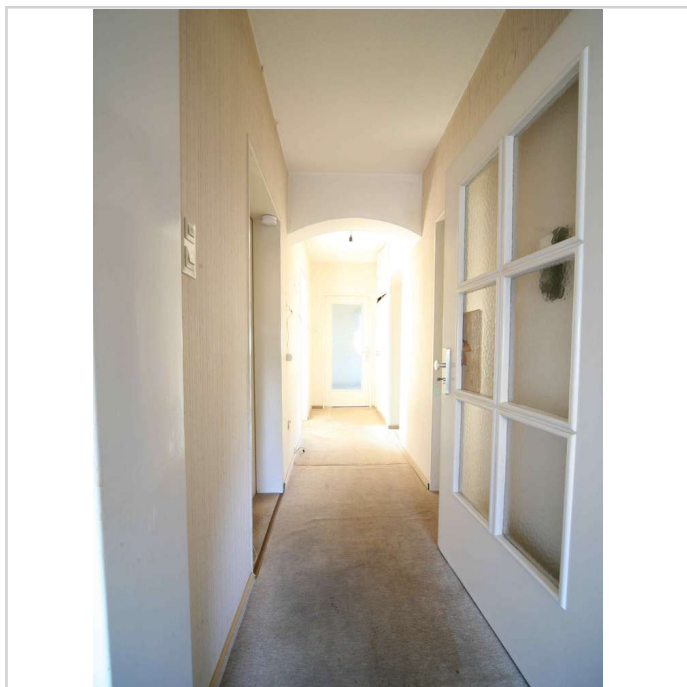
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR



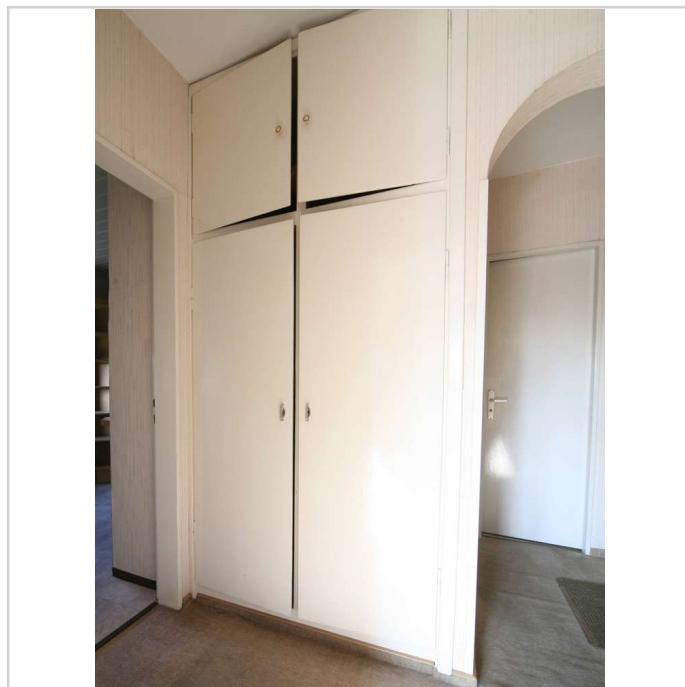
Eingang



KI-Eingang Idee



OG Flur



OG Flur

## -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter



**Berchtoldstraße 4**  
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR



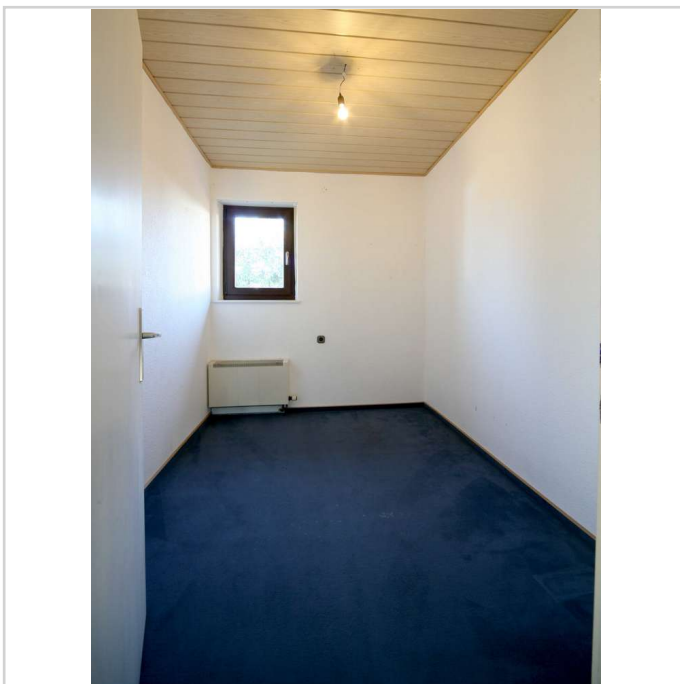
OG Küche



OG Wohnzimmer



OG Schlafzimmer



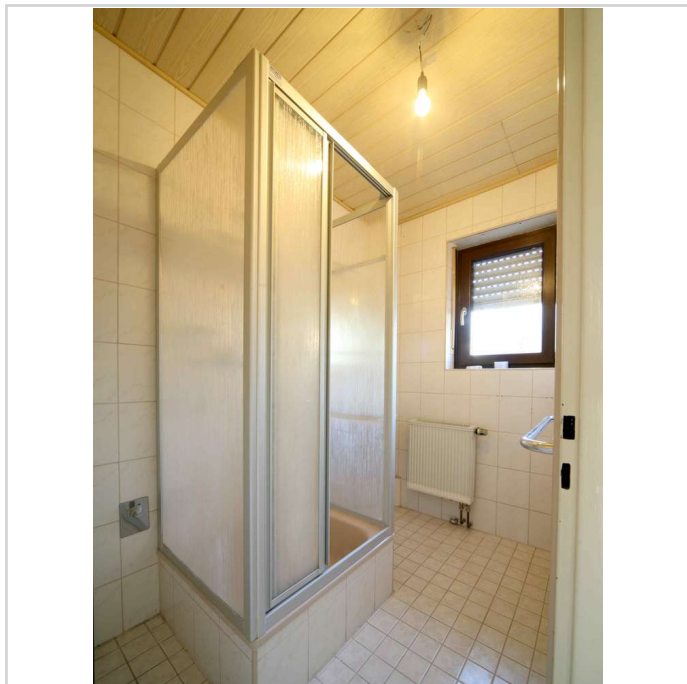
OG Kinderzimmer

# -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter

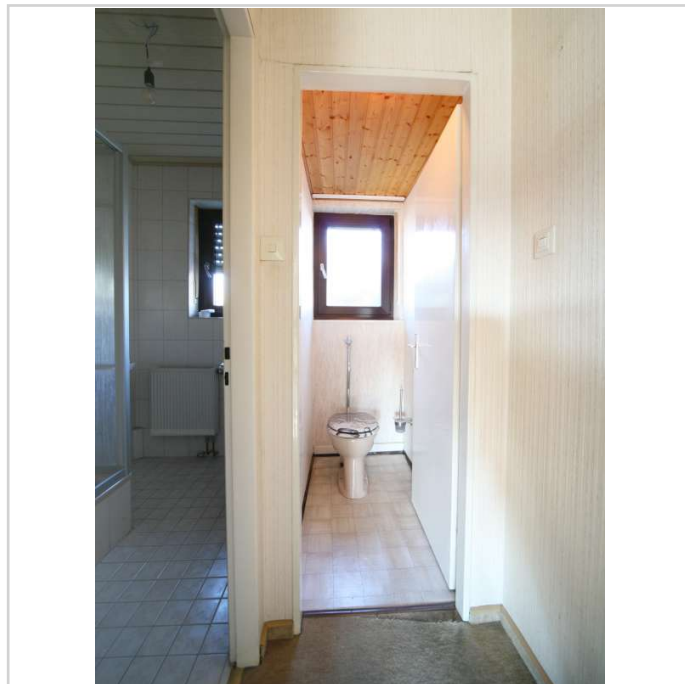


**Berchtoldstraße 4**  
91126 Schwabach

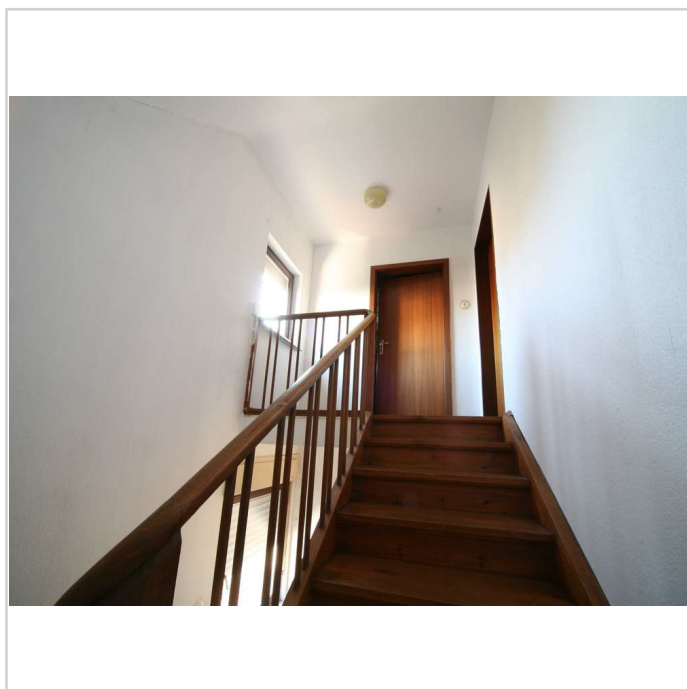
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR



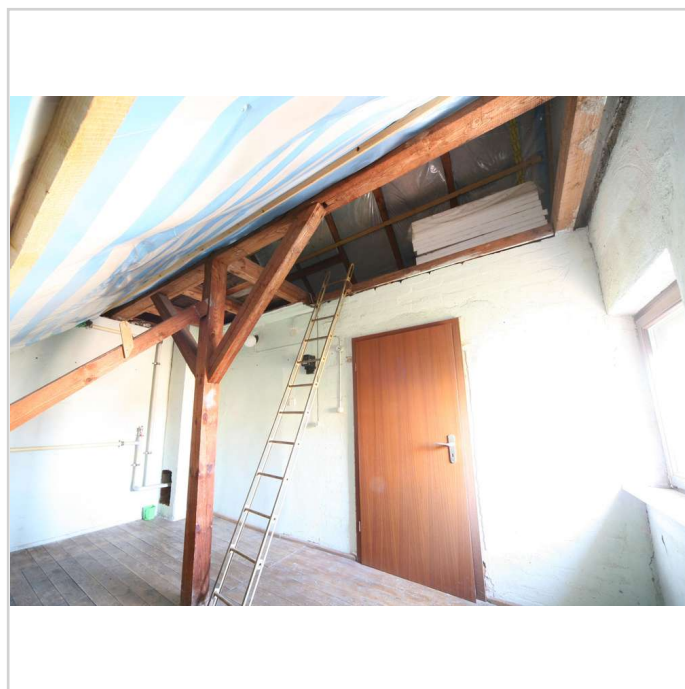
OG Badezimmer



OG Bad Gäste-WC



Treppenhaus



Dachgeschoss

## -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter

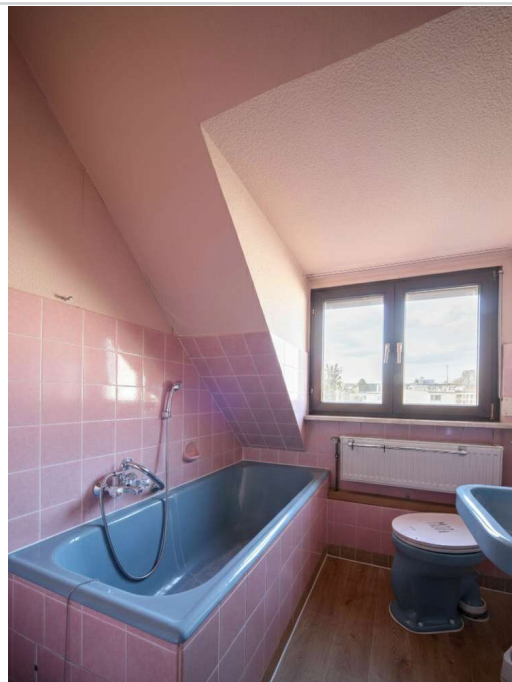


**Berchtoldstraße 4**  
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR



DG Küche



DG Badezimmer



Dachgeschoss



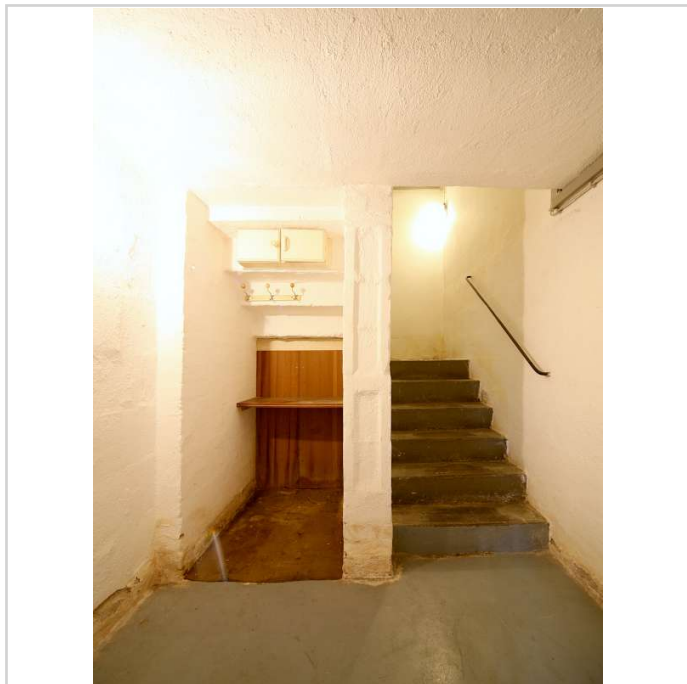
Kellerabgang

# -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter

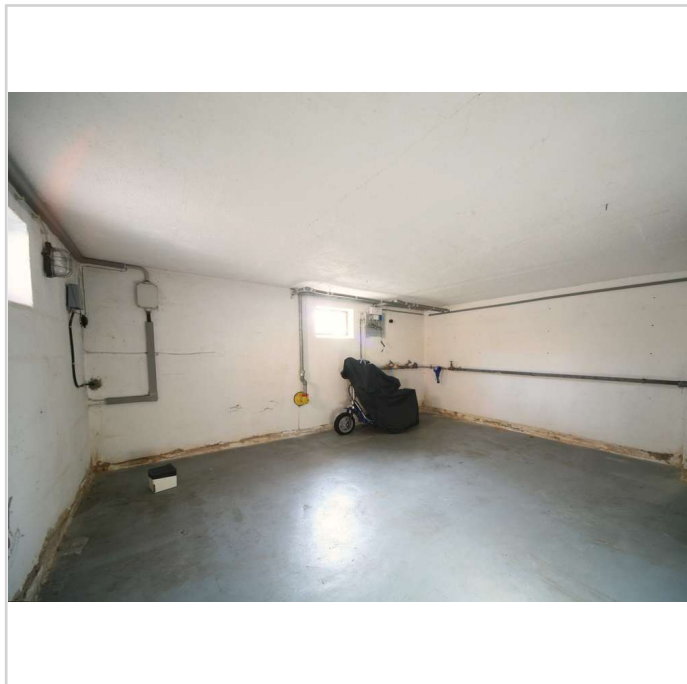


**Berchtoldstraße 4**  
91126 Schwabach

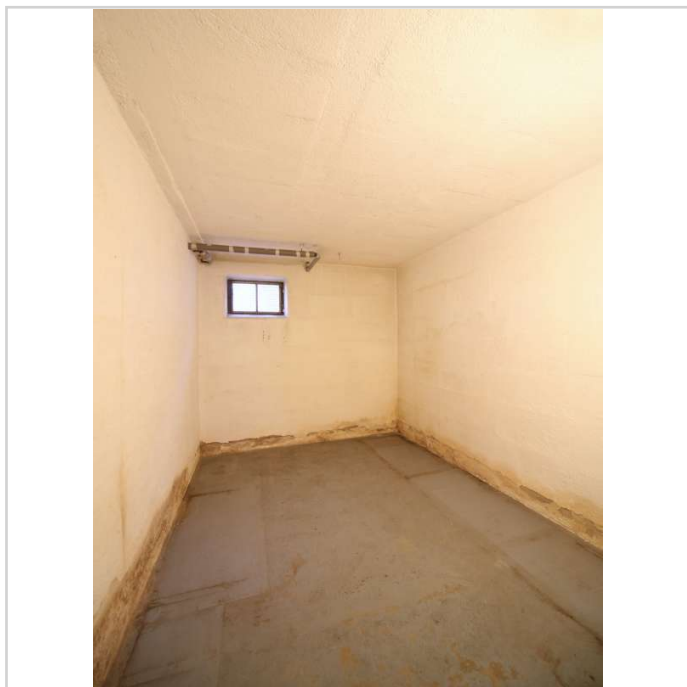
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR



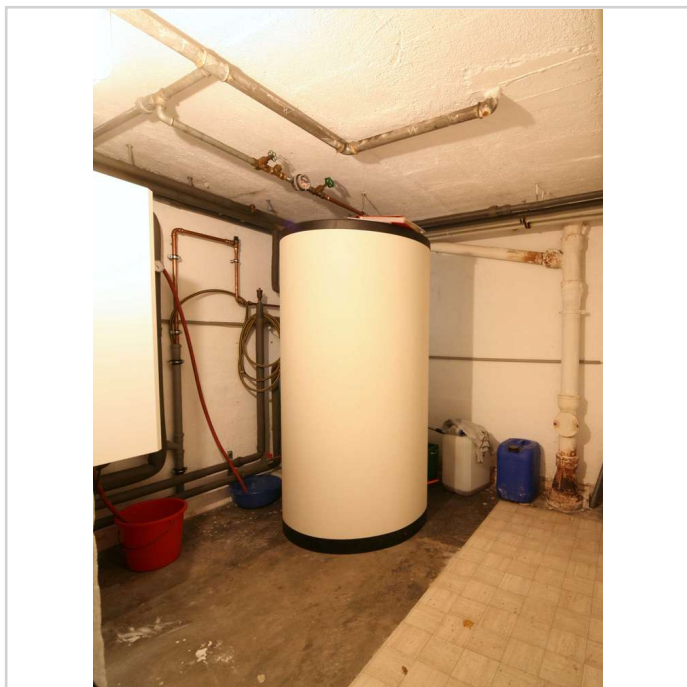
Keller



Keller



Keller



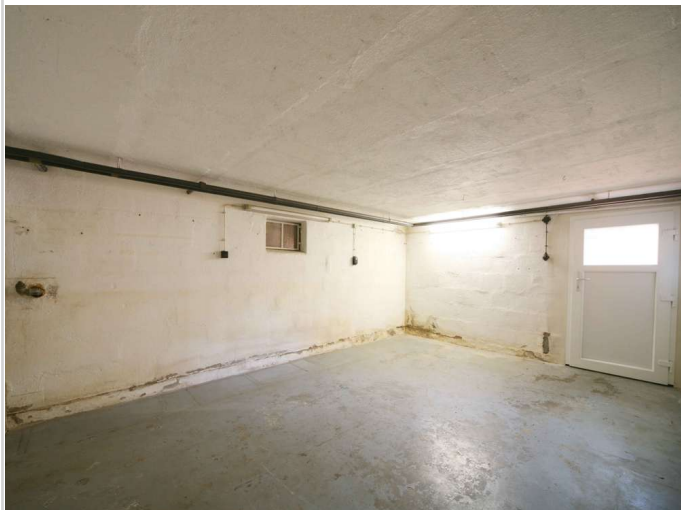
Gas-Heizung

## -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter



**Berchtoldstraße 4**  
91126 Schwabach

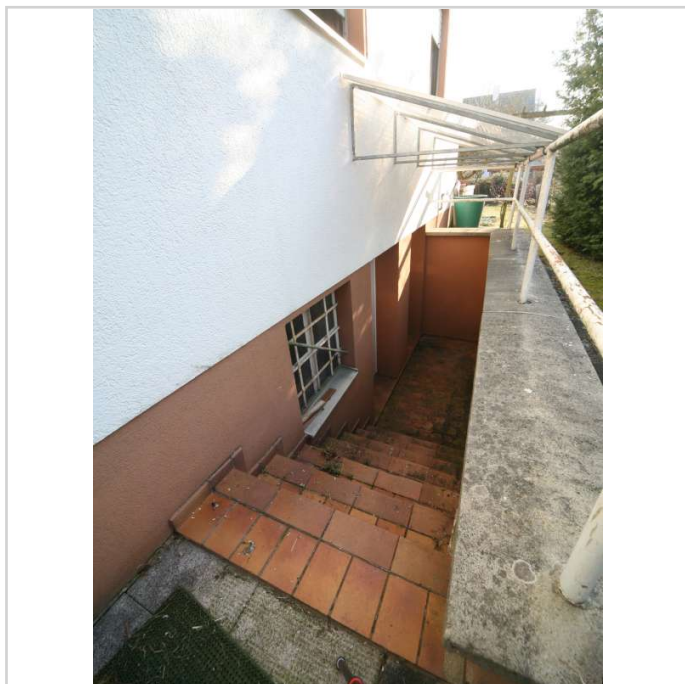
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR



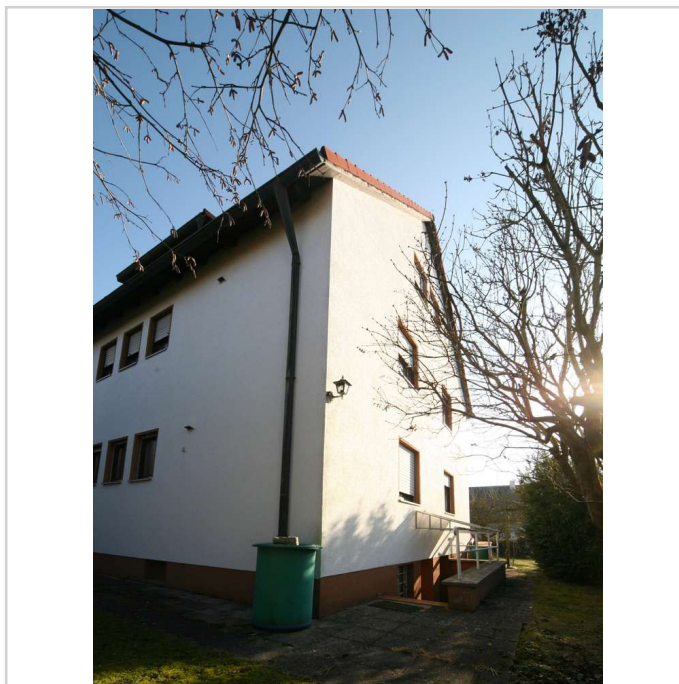
Keller



Keller



Garten



Hausansicht

## -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter



**Berchtoldstraße 4**  
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR



Garten



Garten



Gartenlaube



Garten

## -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter



**Berchtoldstraße 4**  
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR



Garten



Balkon



Hausansicht



Garage

## -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter



**Berchtoldstraße 4**  
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR



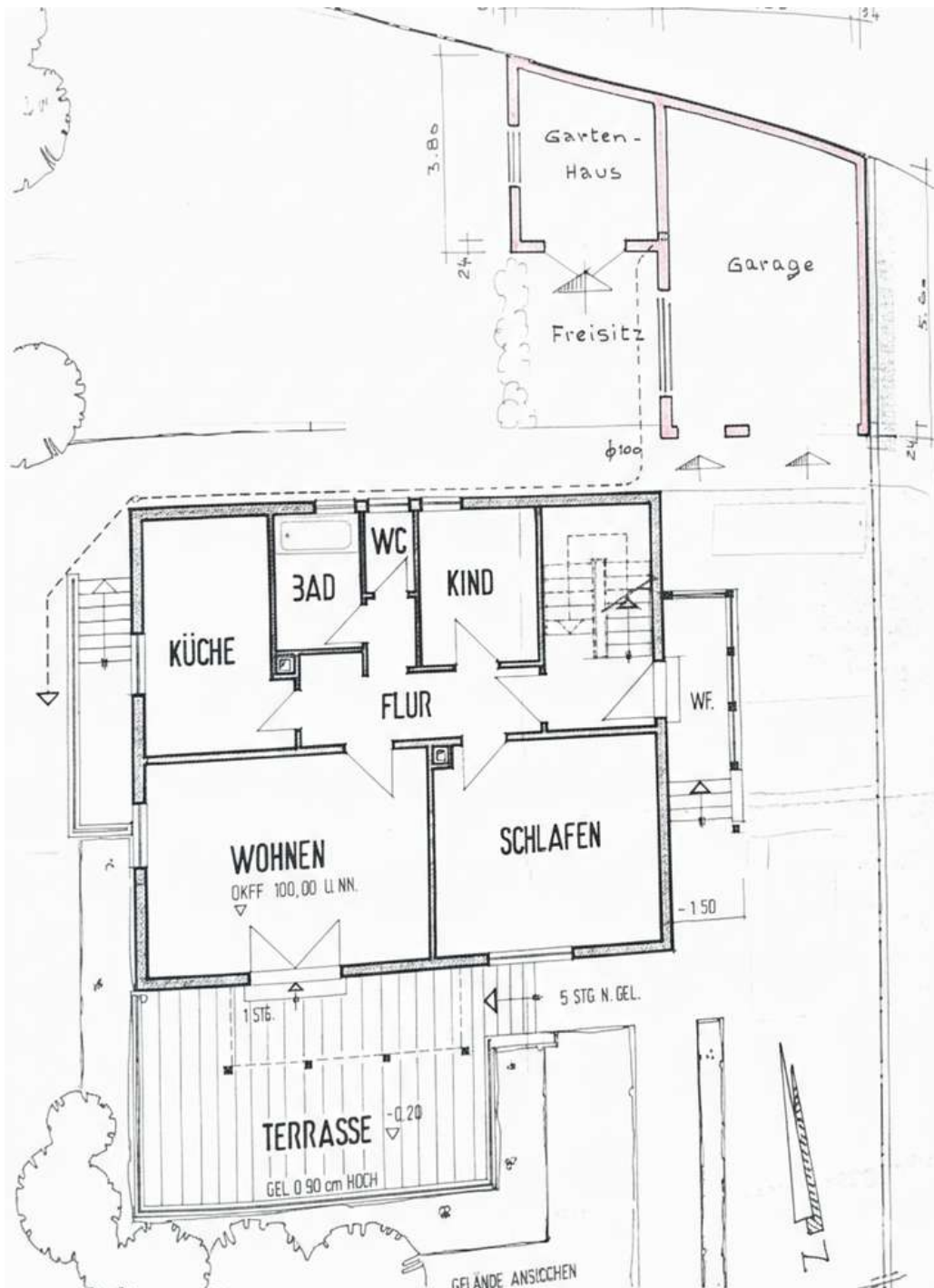
KI-Ansicht im Frühling

# -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter



Berchtoldstraße 4  
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR



Grundriss EG

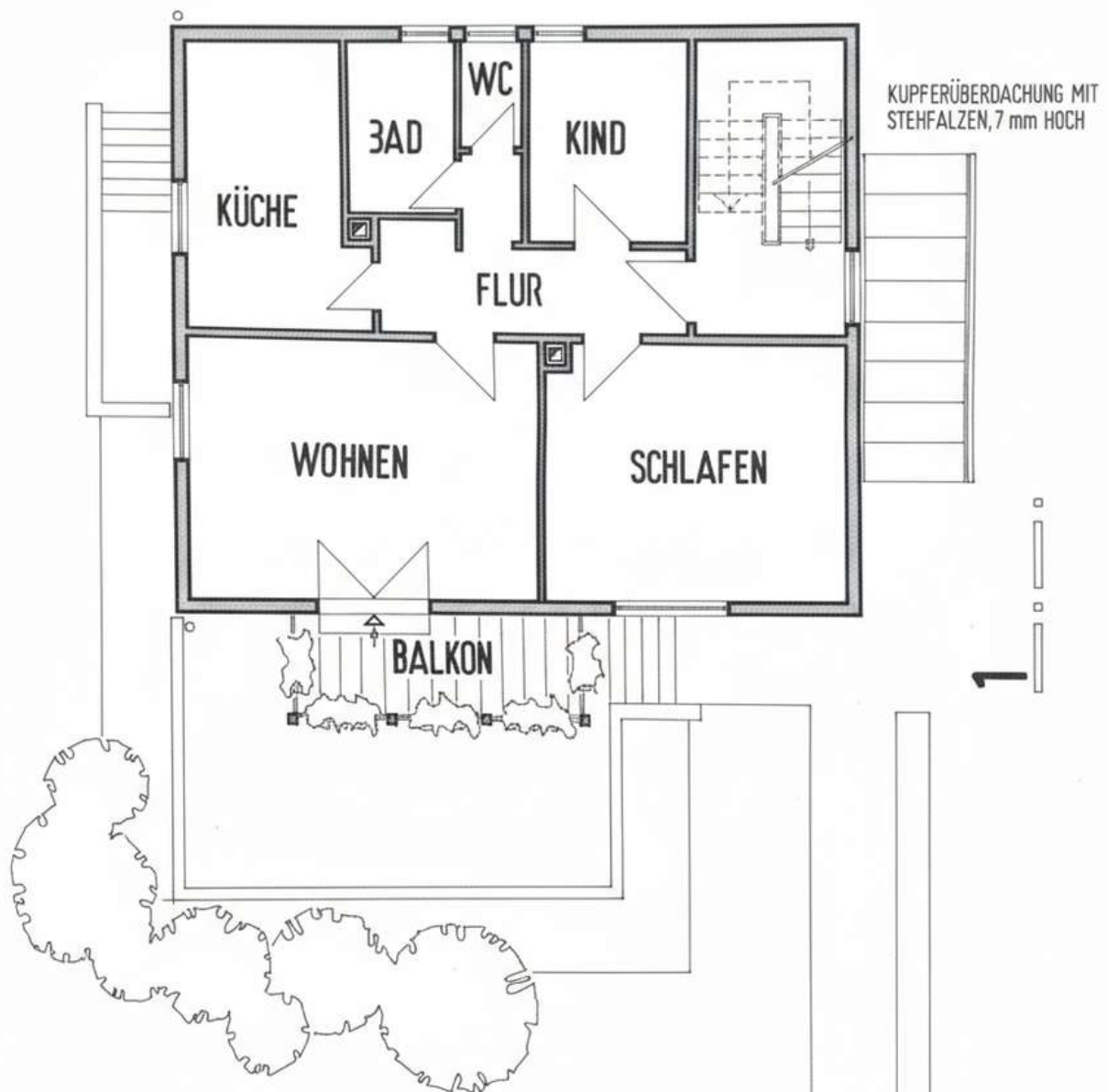
# -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter



Berchtoldstraße 4

91126 Schwabach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR



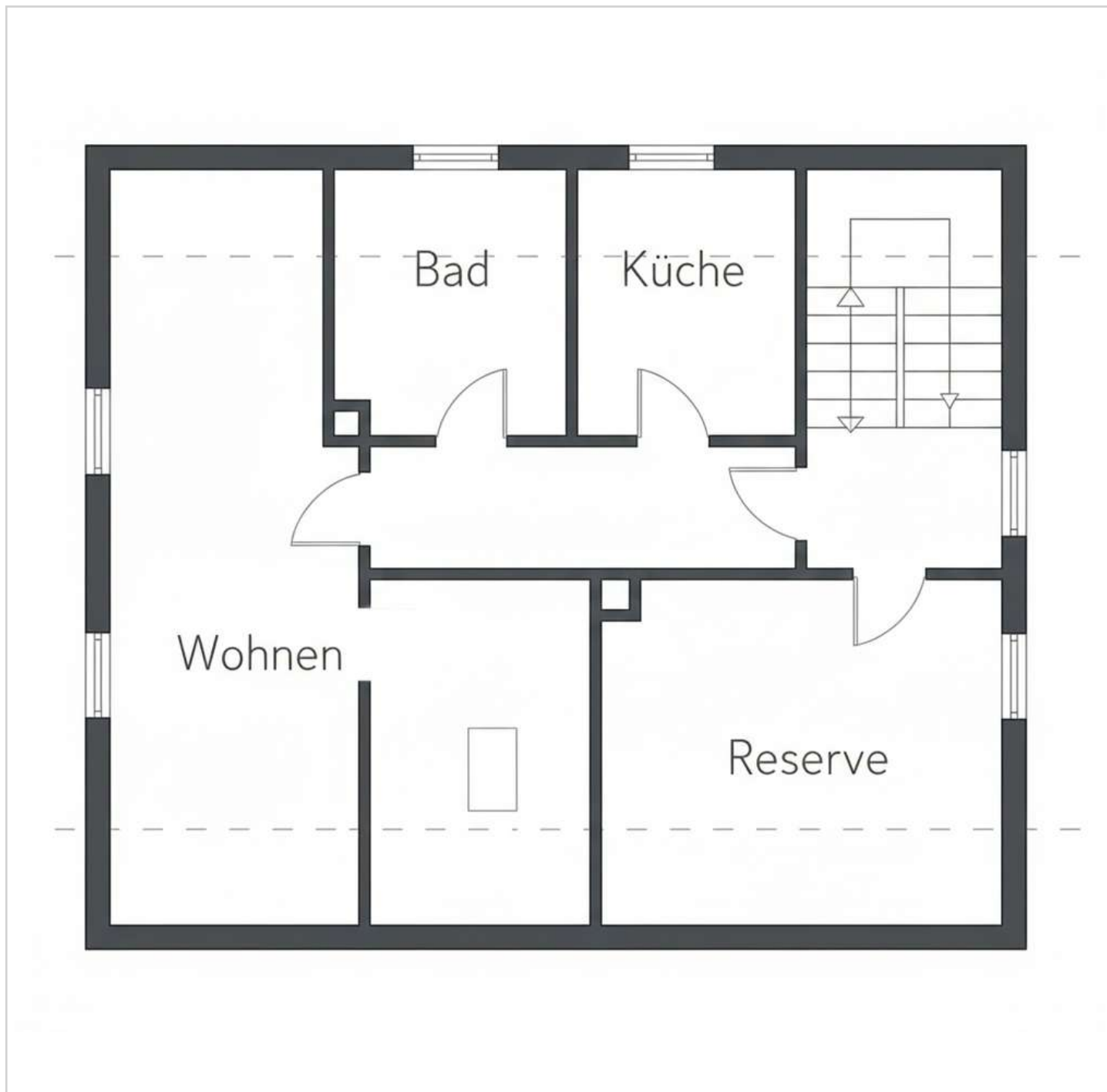
Grundriss OG

## -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter



**Berchtoldstraße 4**  
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR



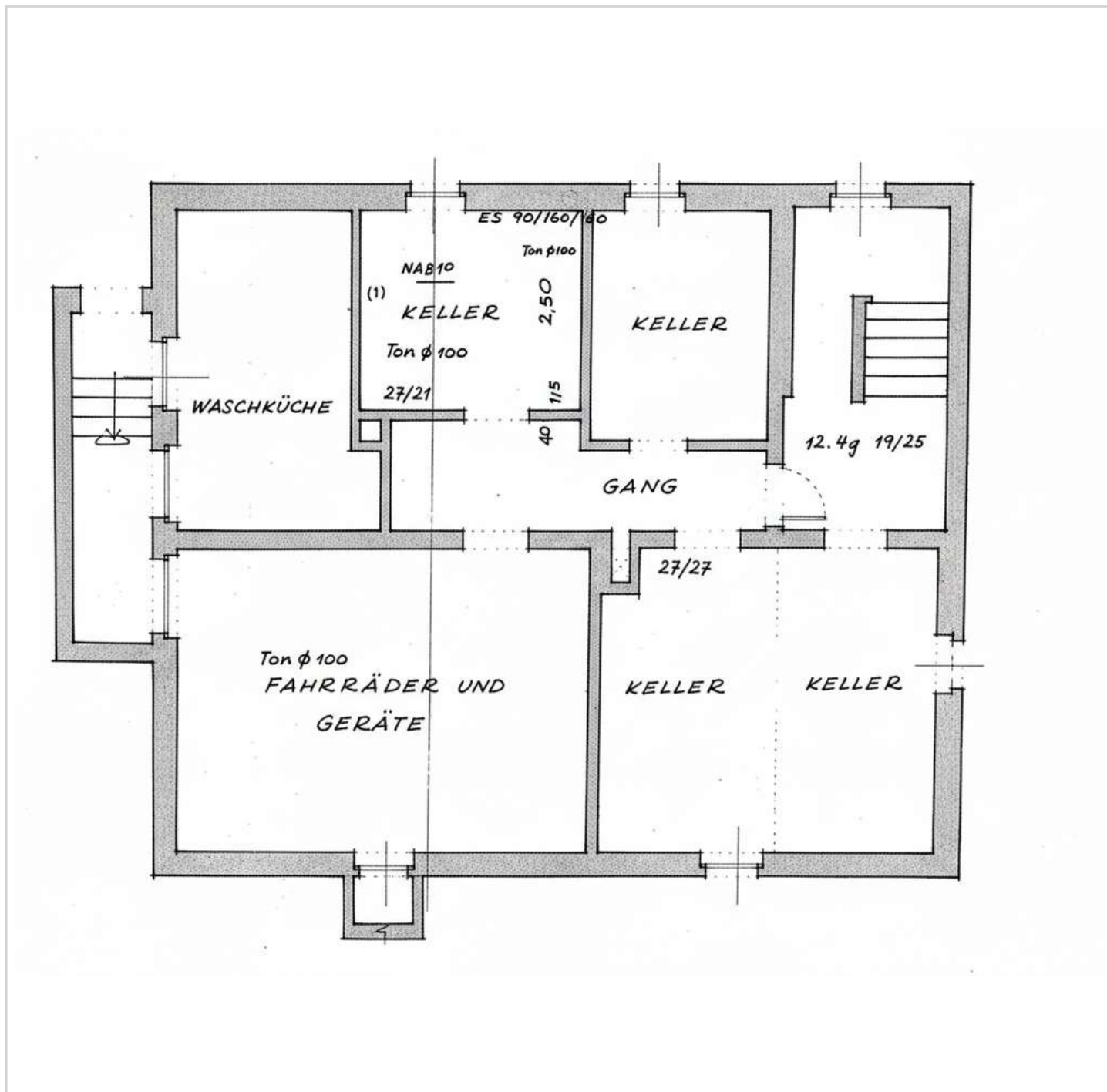
Grundriss DG

# -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter



Berchtoldstraße 4  
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR



Grundriss Keller

## -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter



**Berchtoldstraße 4**  
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR



Grundriss - Wohnidee EG

## -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter



**Berchtoldstraße 4**  
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR



Grundriss - Wohnidee OG

## -Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ein Haus mit Charakter sucht Gestalter



Berchtoldstraße 4  
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 176,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 589.000,00 EUR

