

-Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ihr neues Zuhause in Schwabach



Berchtoldstraße 4

91126 Schwabach

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 176,00 m²
Kaufpreis: 648.000,00 EUR

Scout-ID: 165368968



Ihr Ansprechpartner:

Gutachter Weiß

Herr Joachim Weiß

E-Mail: 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 m²
Nutzfläche ca.:	100,00 m²
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: Ihr neues Zuhause in Schwabach



Berchtoldstraße 4

91126 Schwabach

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	176,00 m²
Kaufpreis:	648.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

In einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen Schwabachs erwartet Sie dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1958.

Die Immobilie besticht durch ein durchdachtes Raumkonzept, das sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpasst. Ob als großzügiges Familiendomizil, harmonisches Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Home-Office und Privatleben – hier finden Ihre Pläne den passenden Raum.

Da das Objekt bereits bezugsfrei ist, können Sie Ihre Wohnträume ohne zeitliche Verzögerung realisieren.

Ausstattung:

Sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss fungieren als autarke Wohneinheiten – jeweils ausgestattet mit eigener Küche, Badezimmer und separatem Gäste-WC.

Das bereits gedämmte und voll ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Platzangebot signifikant. Mit einem zusätzlichen Badezimmer ausgestattet, bietet es den idealen Rückzugsort für Teenager oder Gäste.

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

Abgerundet wird das Raumangebot durch eine vollständige Unterkellerung, die neben der Haustechnik großzügigen Stauraum für Hobbys und Lagerung bietet.

Der Außenbereich ist eine wahre Erweiterung des Wohnzimmers. Während Balkon und Terrasse zum Verweilen einladen, stellt die massive Gartenlaube das absolute Highlight dar. Ausgestattet mit einem eigenen Wasseranschluss und einer Kochmöglichkeit, ist sie der perfekte Schauplatz für gesellige Sommerabende und Familienfeste im Grünen.

Eine massiv gebaute Garage sorgt zudem für eine komfortable Parksituation direkt am Haus.

Renovierungen im Überblick:

1989 Errichtung der massiven Garage sowie der Gartenlaube

2003 Installation einer effizienten Gas-Brennwertheizung sowie einer Solarthermie-Anlage

2003 Teilweiser Austausch der Fenster (hochwertige Kunststofffenster in edler Mahagoni-Optik)

2004 Instandsetzung und Optimierung der Warmwasserleitungen

2005 Fachgerechte Neueindeckung des Daches

2013 Modernisierung der Heizkörper im EG inklusive neuer Thermostatventile; Erneuerung der Solaranlage

2023 Turnusmäßige Überprüfung und Instandsetzung des Abwasserskanalsystems auf dem Grundstück

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:

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: Ihr neues Zuhause in Schwabach

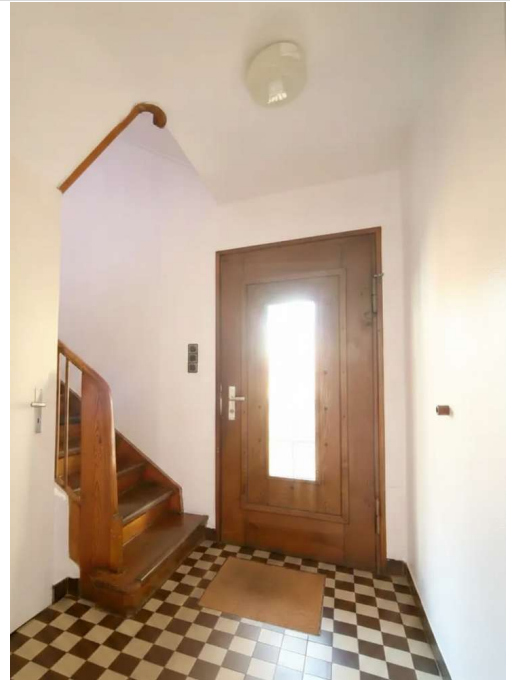


Berchtoldstraße 4
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 176,00 m²
Kaufpreis: 648.000,00 EUR



Ausblick



Eingang



EG Flur



EG Küche

-Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ihr neues Zuhause in Schwabach



Berchtoldstraße 4
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca: 176,00 m²
Kaufpreis: 648.000,00 EUR



EG Wohnzimmer



EG Schlafzimmer



EG Kinderzimmer



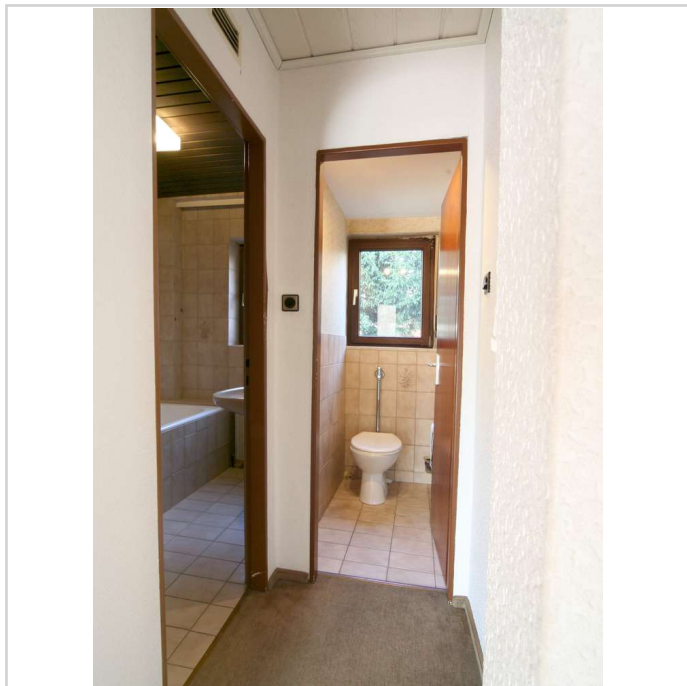
EG Badezimmer

-Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ihr neues Zuhause in Schwabach

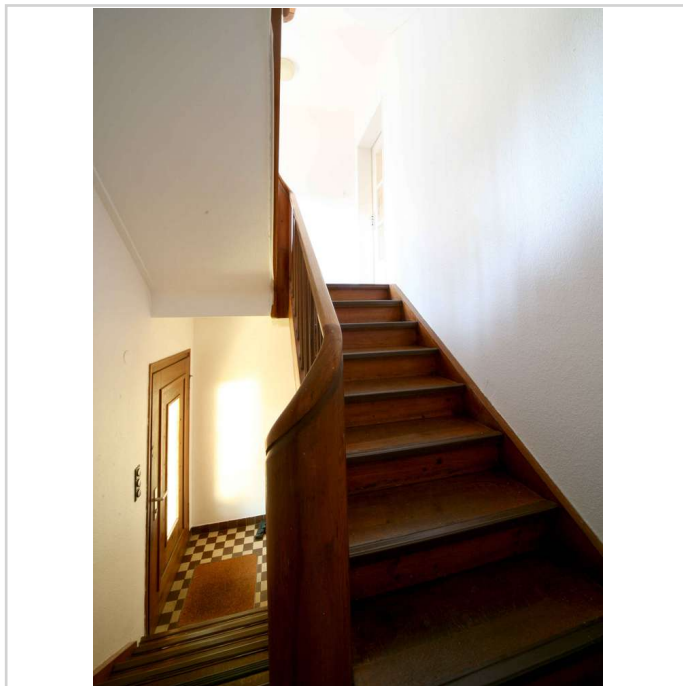


Berchtoldstraße 4
91126 Schwabach

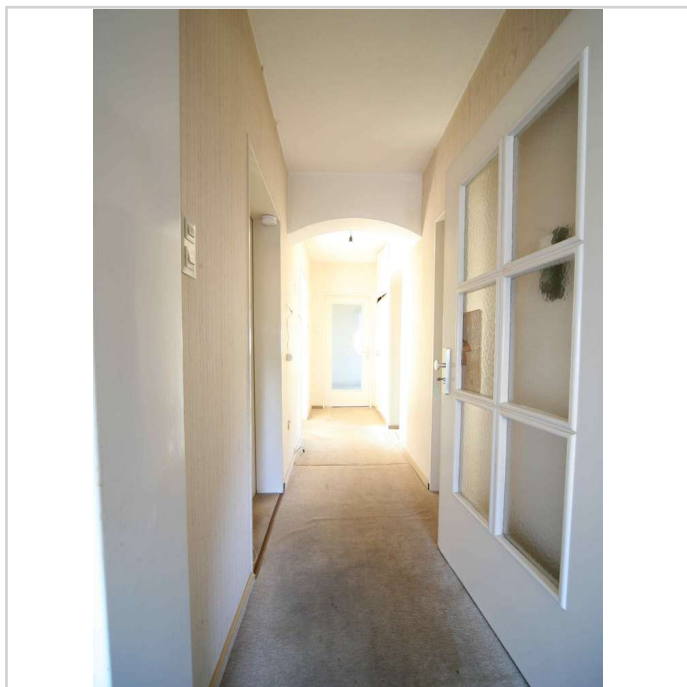
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 176,00 m²
Kaufpreis: 648.000,00 EUR



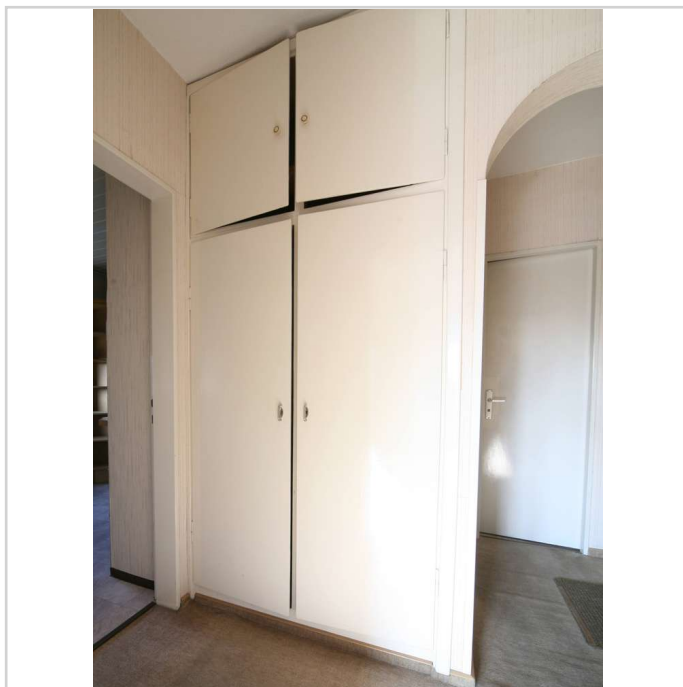
EG Bad Gäste-WC



Treppenhaus



OG Flur



OG Flur

-Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ihr neues Zuhause in Schwabach



Berchtoldstraße 4
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 176,00 m²
Kaufpreis: 648.000,00 EUR



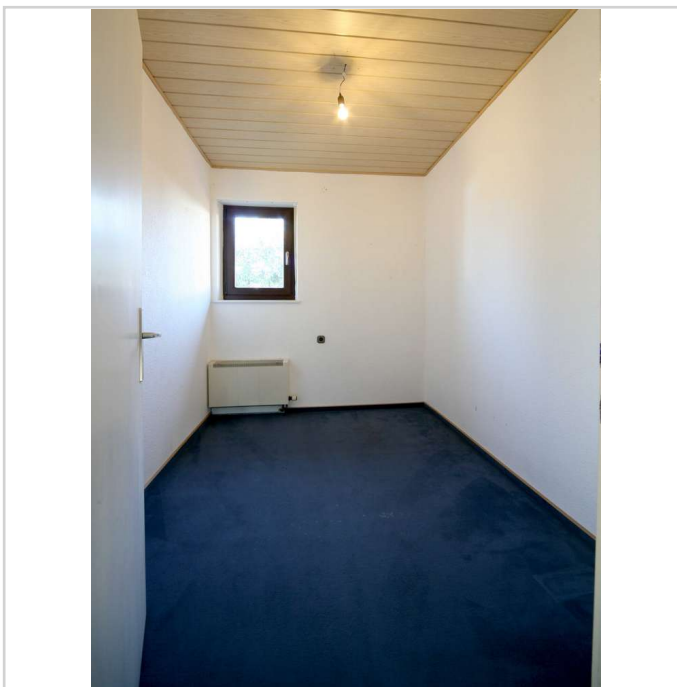
OG Küche



OG Wohnzimmer



OG Schlafzimmer



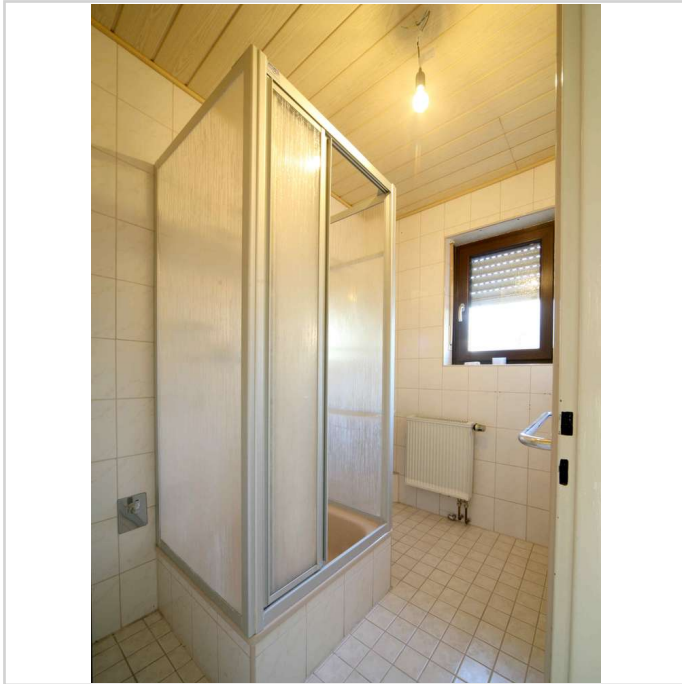
OG Kinderzimmer

-Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ihr neues Zuhause in Schwabach



Berchtoldstraße 4
91126 Schwabach

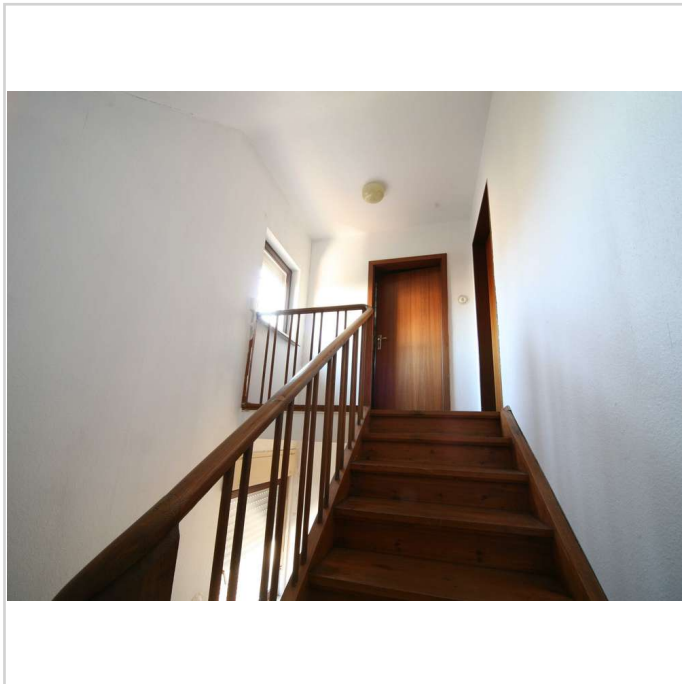
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 176,00 m²
Kaufpreis: 648.000,00 EUR



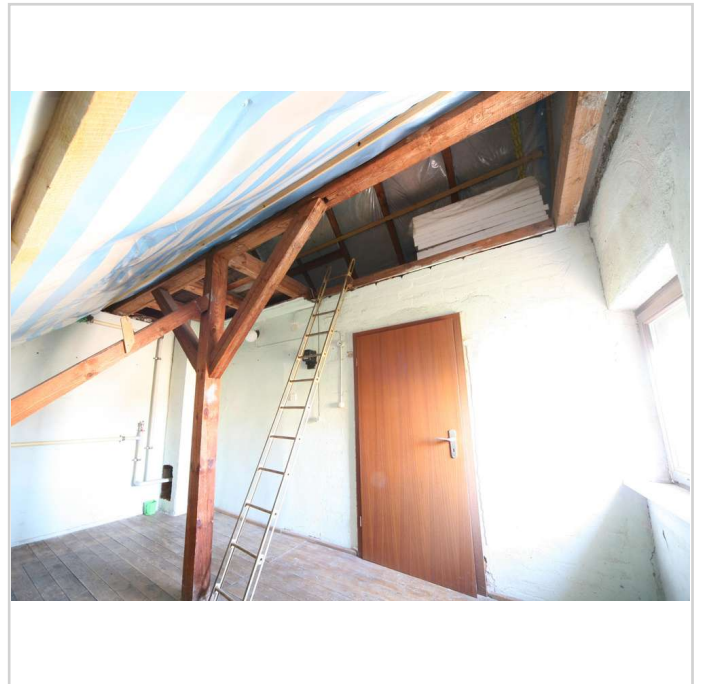
OG Badezimmer



OG Bad Gäste-WC



Treppenhaus



Dachgeschoss

-Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ihr neues Zuhause in Schwabach

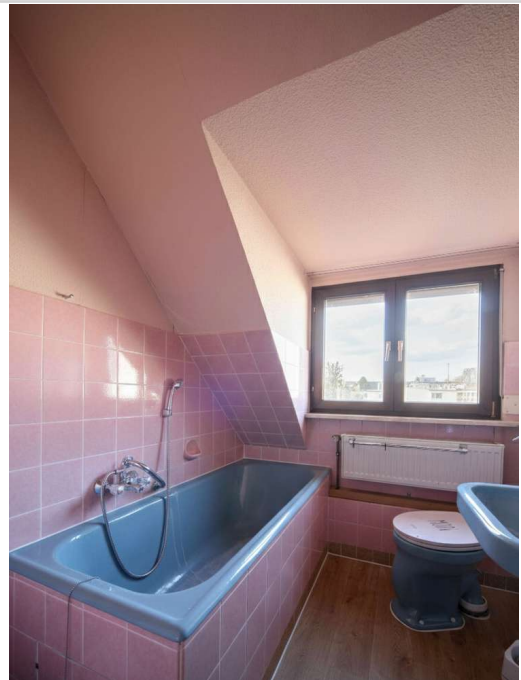


Berchtoldstraße 4
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca: 176,00 m²
Kaufpreis: 648.000,00 EUR



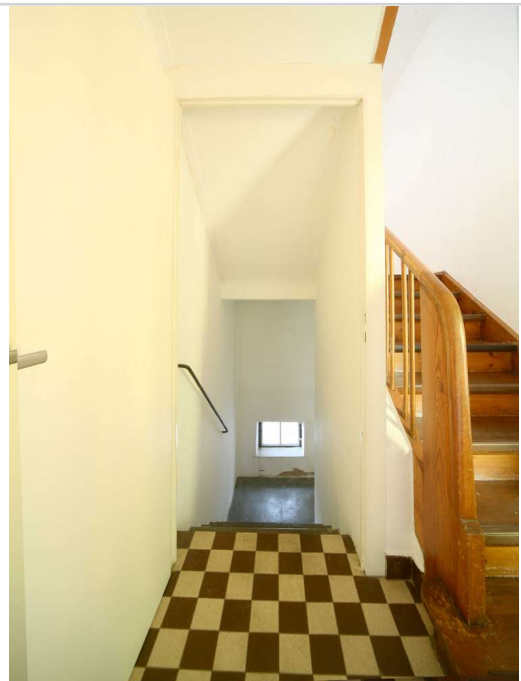
DG Küche



DG Badezimmer



Dachgeschoss



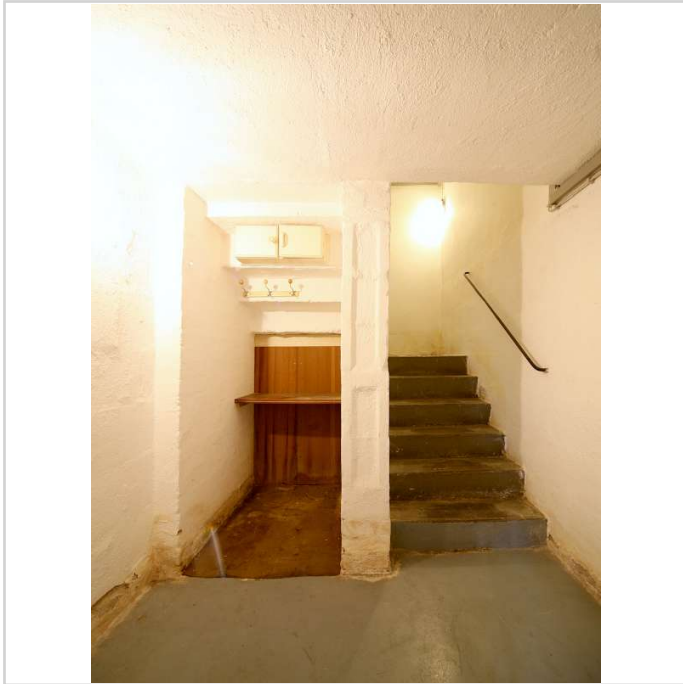
Kellerabgang

-Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ihr neues Zuhause in Schwabach

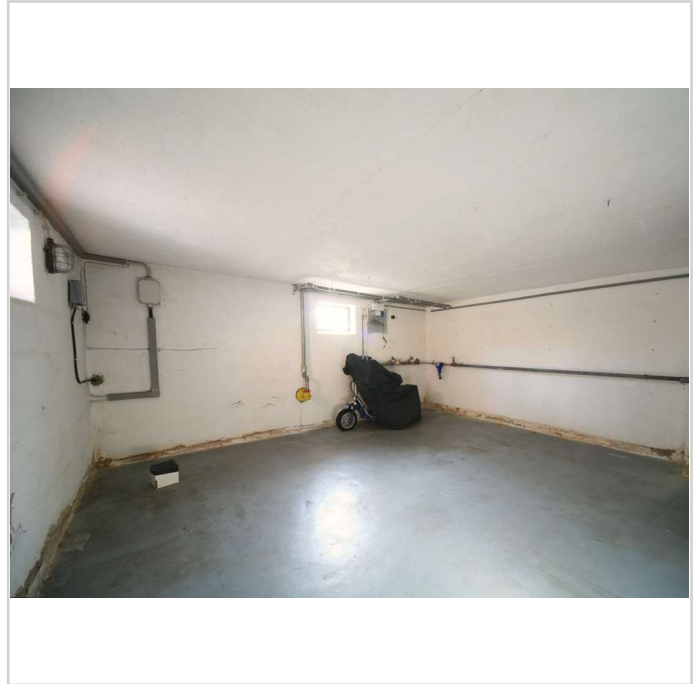


Berchtoldstraße 4
91126 Schwabach

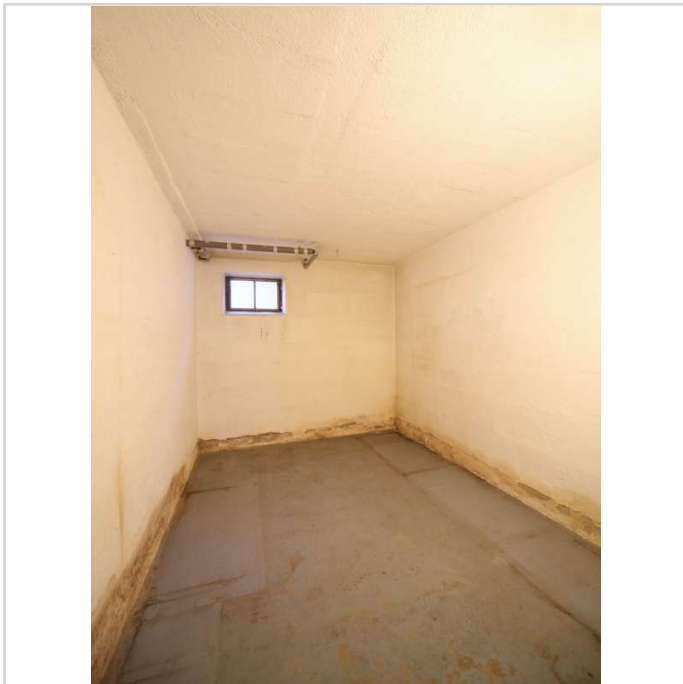
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 176,00 m²
Kaufpreis: 648.000,00 EUR



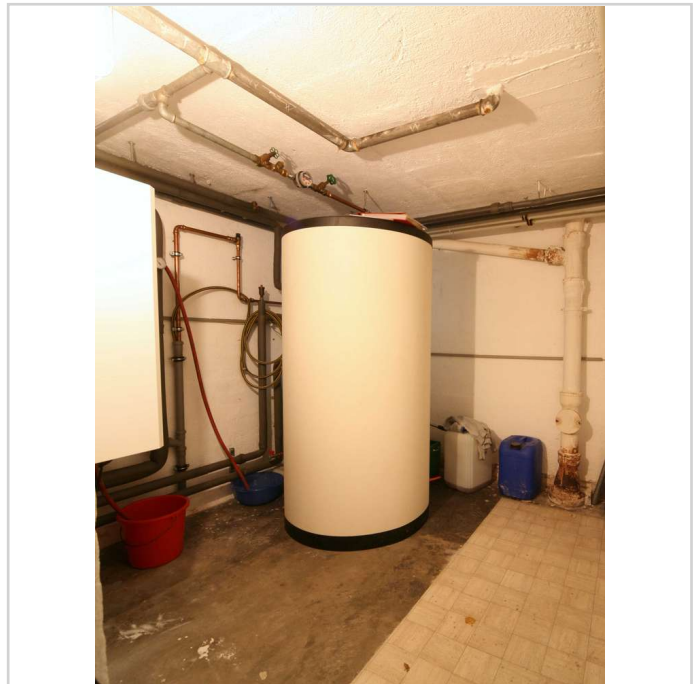
Keller



Keller



Keller



Gas-Heizung

-Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ihr neues Zuhause in Schwabach



Berchtoldstraße 4
91126 Schwabach

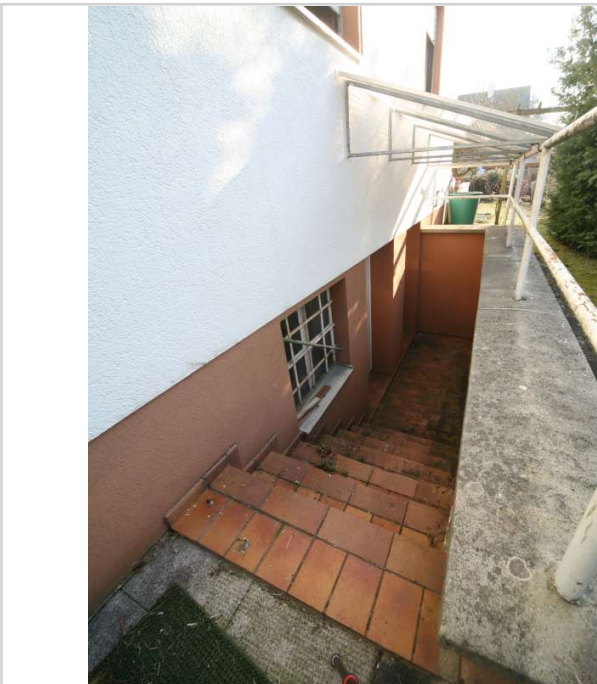
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 176,00 m²
Kaufpreis: 648.000,00 EUR



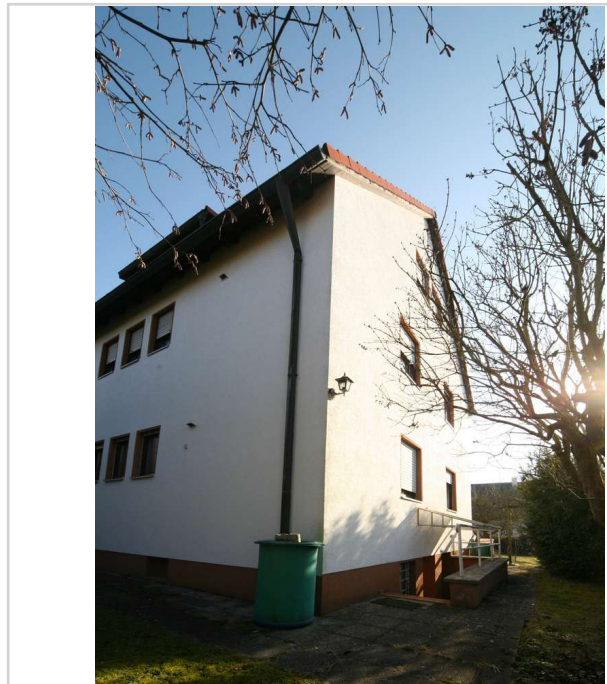
Keller



Keller



Garten



Hausansicht

-Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ihr neues Zuhause in Schwabach



Berchtoldstraße 4
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 176,00 m²
Kaufpreis: 648.000,00 EUR



Garten



Garten



Gartenlaube



Garten

-Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ihr neues Zuhause in Schwabach



Berchtoldstraße 4
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 176,00 m²
Kaufpreis: 648.000,00 EUR



Garten



Balkon



Hausansicht



Garage

-Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ihr neues Zuhause in Schwabach



Berchtoldstraße 4

91126 Schwabach

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 176,00 m²
Kaufpreis: 648.000,00 EUR



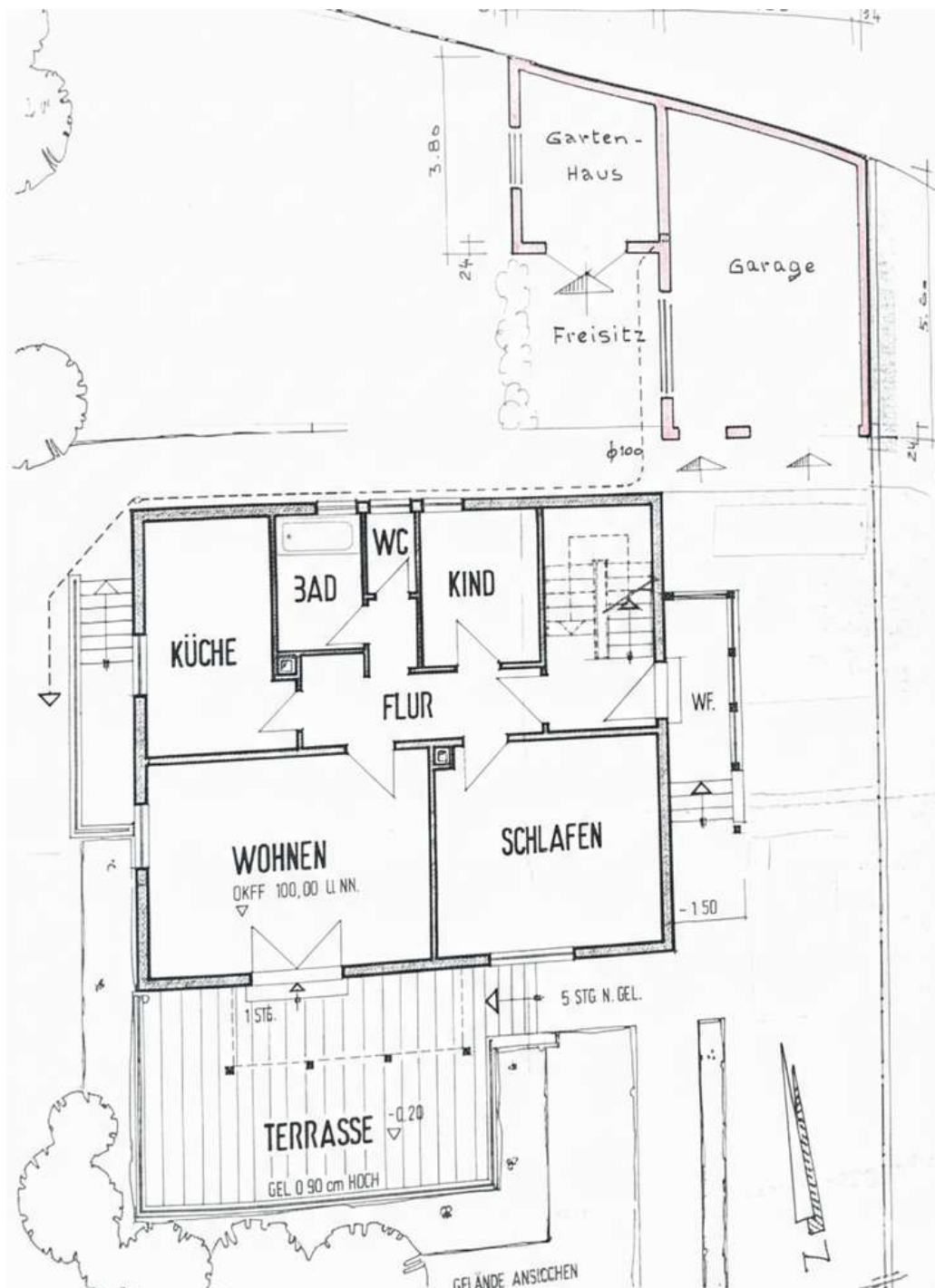
KI-Ansicht im Frühling

-Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ihr neues Zuhause in Schwabach



Berchtoldstraße 4
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 176,00 m²
Kaufpreis: 648.000,00 EUR



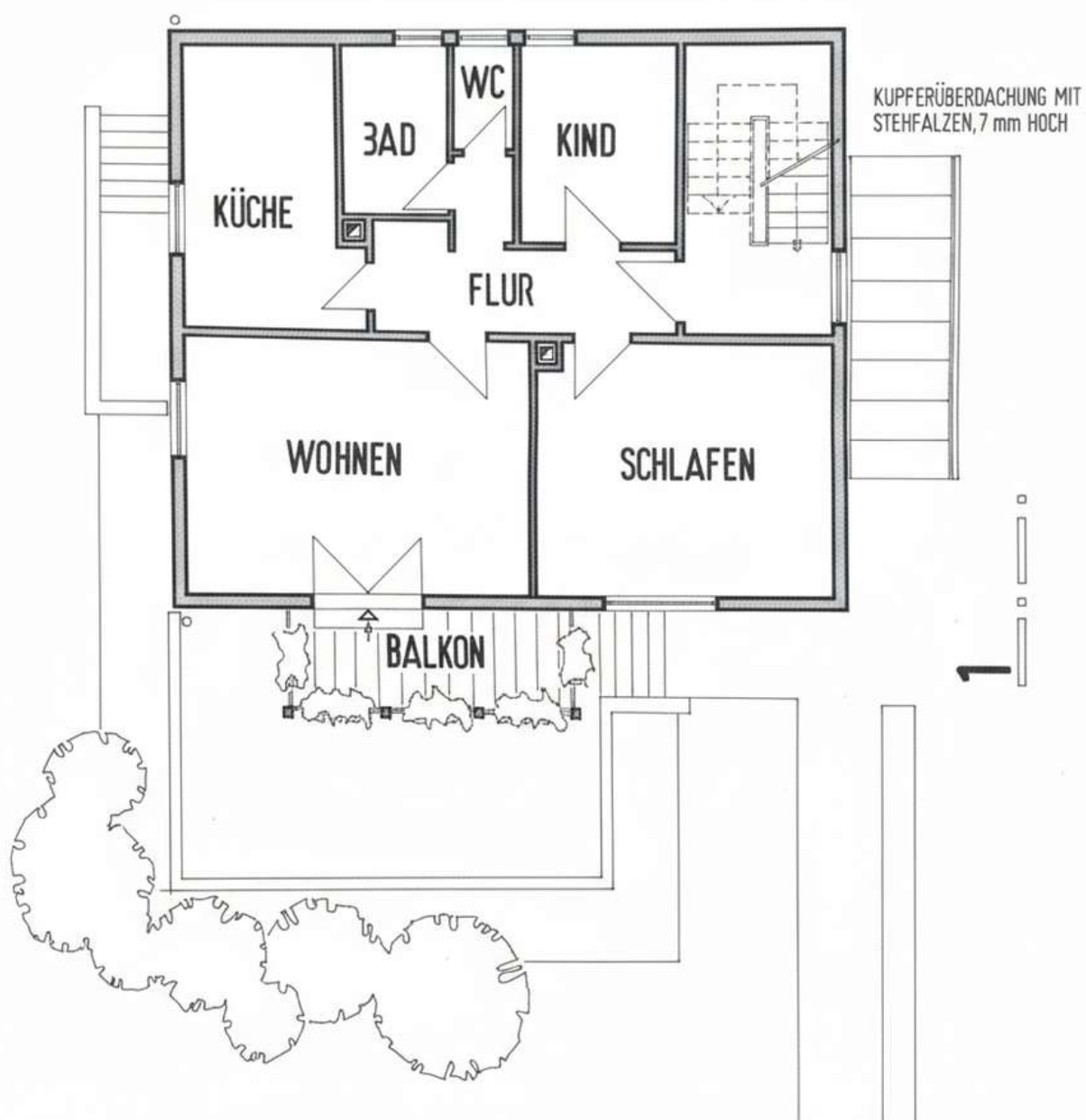
Grundriss EG

-Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ihr neues Zuhause in Schwabach



Berchtoldstraße 4
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 176,00 m²
Kaufpreis: 648.000,00 EUR



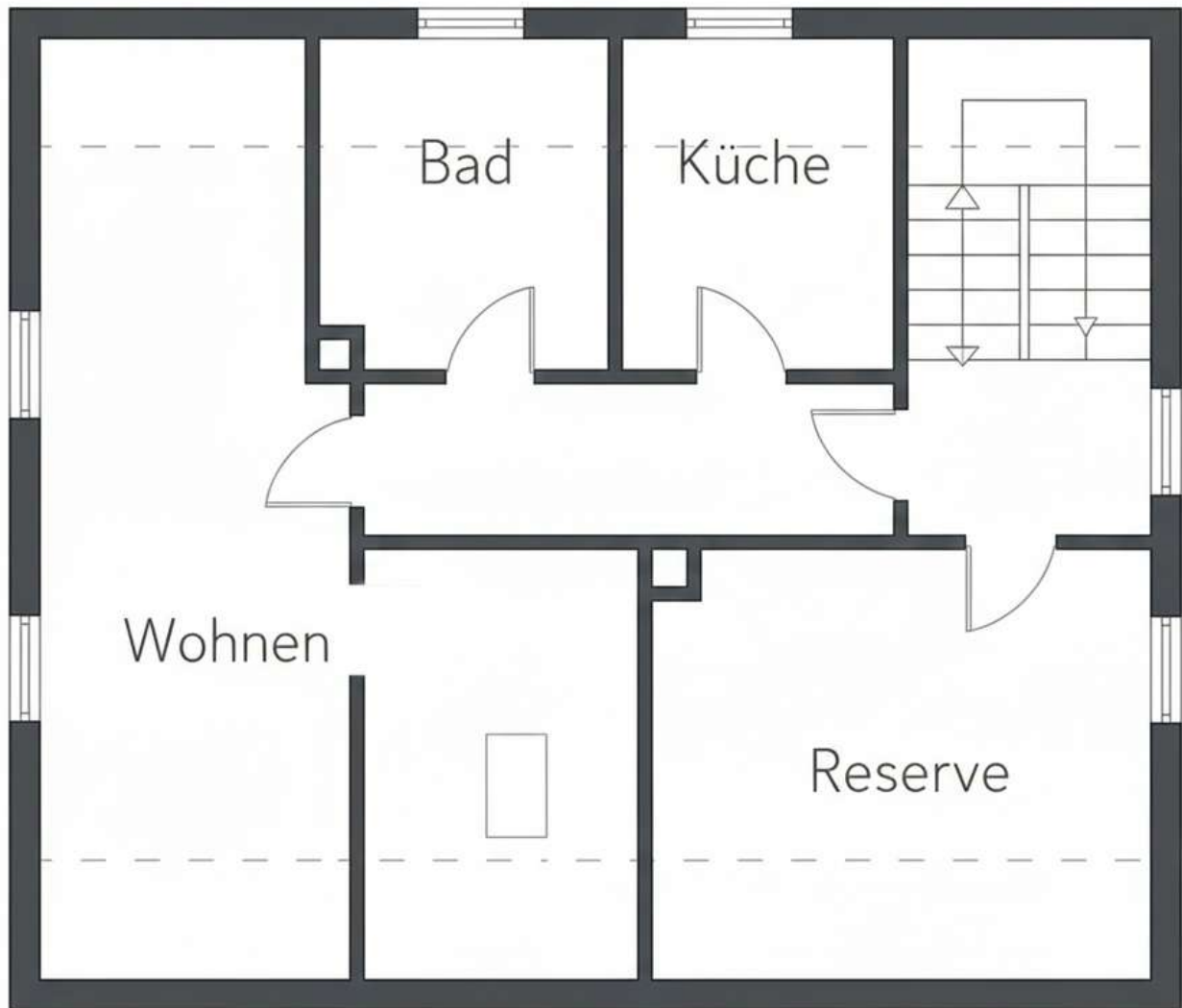
Grundriss OG

-Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ihr neues Zuhause in Schwabach



Berchtoldstraße 4
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 176,00 m²
Kaufpreis: 648.000,00 EUR



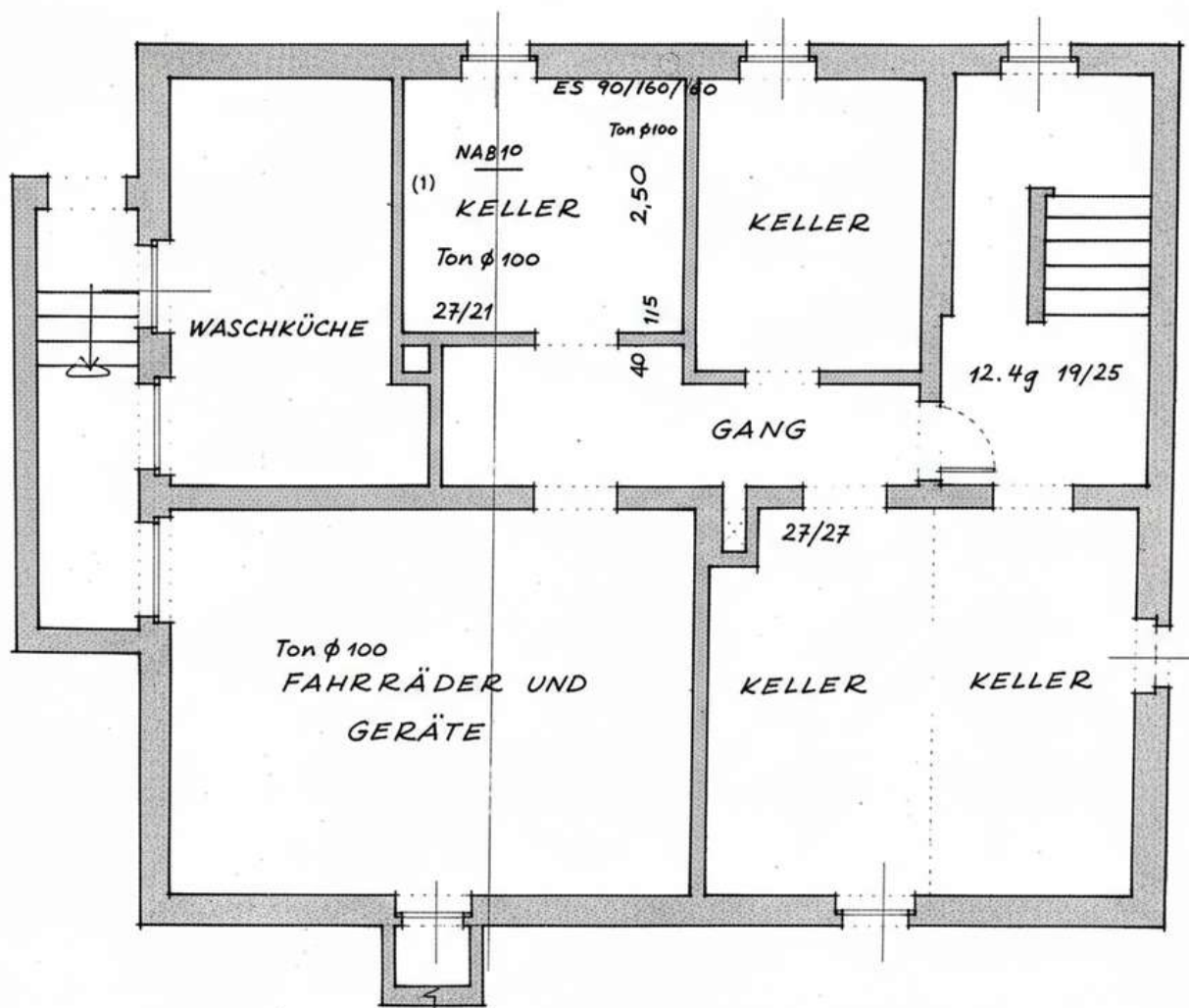
Grundriss DG

-Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ihr neues Zuhause in Schwabach



Berchtoldstraße 4
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 176,00 m²
Kaufpreis: 648.000,00 EUR



Grundriss Keller

-Provisionsfrei - Raumwunder mit Potenzial: Ihr neues Zuhause in Schwabach



Berchtoldstraße 4
91126 Schwabach

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 176,00 m²
Kaufpreis: 648.000,00 EUR

