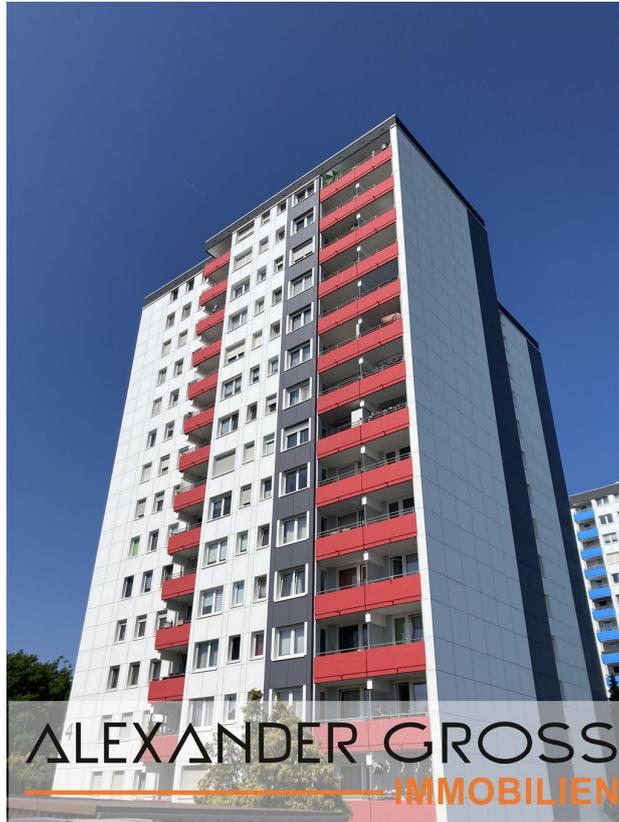


---

## Vermietete 2 -Zimmerwohnung mit 2 Loggien und Außenstellplatz

---



Wilhelm-Albrecht-Str. 4, 91126 Schwabach

---

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 139.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 65,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Baujahr: 1973
- Objekt-Nr.: 1212029

### IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander GROSS

Tel.: +49 9123 97010

Mobil: +49 171 7422181

E-Mail: [info@gross-immo.de](mailto:info@gross-immo.de)

Hersbrucker Str. 23  
91207 Lauf

## STAMMDATEN

Objektart	Wohnung
Kategorie	Etagenwohnung
Wohnfläche (ca.)	65,00 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche (ca.)	8,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	2
Objektzustand	Gepflegt
Etage	3
Stellplatzanzahl	1
Provision	2,98 % Käuferprovision (inkl. 19 % Mehrwertsteuer)

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	48,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse A
Baujahr lt. Energieausweis	2012
Primärenergieträger	Strom
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	10.10.2018
Energieausweis gültig bis	09.10.2028
Heizungsart	Etagenheizung, Ofenheizung
Energieträger	Strom

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Abstellraum, Barrierefrei, Kabel TV
- Bad mit Wanne
- Fliesen, Laminat, Linoleum
- Balkon
- Ost, West
- Fernblick
- Keller, Kelleranteil
- Aufzug, Personenaufzug
- Hausmeister
- Autobahnanschluß, öffentl. Verkehrsmittel
- Kapitalanlage
- Vermietet
- Massiv
- Kunststofffenster

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Schwabach - Eichwasen:

- sehr zuverlässiger und ordentlicher Mieter (1 Person/Rentner)
- Mietvertragsbeginn 01.05.2012
- Mieteinnahmen bis 02.2024 Euro 388 p.M. (Euro 4.656 p.a.)
- Mieteinnahmen ab 03.2024 Euro 455 p.M. (Euro 5.460 p.a.)
- Mietkaution Euro 716
- gepflegte Wohnanlage
- 3. Obergeschoss mit Aufzug
- 2 Loggien West - und Ostseite
- Kellerabteil
- Kfz-Stellplatz im Außenbereich
- Hausverwaltung und Hausmeisterdienste vorhanden

## LAGEBESCHREIBUNG

Schwabach, Ortsteil Eichwasen, nordwestlicher Stadtteil:

- Ortsrandlage
- Busanbindung
- Entfernung zur Stadtmitte ca. 2 km
- Einwohnerzahl rd. 41.000
- Ärzte, Banken, Gastronomie, KiGa, Kita, Schulen und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- angrenzend an das fränkische Seenland
- gute Anbindung zur A6 und A9
- ca. 21 km nach Nürnberg -City

Schwabach ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Mittelfranken, Bayern. Mit den direkt angrenzenden Großstädten Nürnberg, Fürth und Erlangen bildet Schwabach eine der drei Metropolen in Bayern. Gemeinsam mit ihrem Umland bilden diese Städte die Europäische Metropolregion Nürnberg.

[schwabach.de](http://schwabach.de).

## AUSSTATTUNG

weitere Details zur Wohnung / Erneuerungen:

- Nachtstromspeicheröfen (2012)
- Kunststoffisoliertglasfenster (2015)
- Warmwasser über Durchlauferhitzer (2018)

- Fassadenrenovierung inkl. Außendämmung (2018)

Inventar/Zubehör:

- Einbauküche ist Mietereigentum

## SONSTIGES

Wir bitten um Beachtung, dass direkt an den Eigentümer gerichtete Kaufanfragen und Besichtigungen nicht erwünscht sind. Kontaktaufnahme bitte nur direkt über unser Maklerbüro.

Hinweis: Alle Daten und Angaben zum angebotenen Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers, aus diesem Grund können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund des Wunsches des Mieters keine Bilder von der Wohnung veröffentlichen dürfen.

Weitere Details, Informationen und Unterlagen erhalten Sie bei konkretem Interesse gerne auf Anfrage im Rahmen einer Objektbesichtigung.

Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.

Beim Kauf dieses durch uns vermittelten Objektes ist für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 2,98 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.

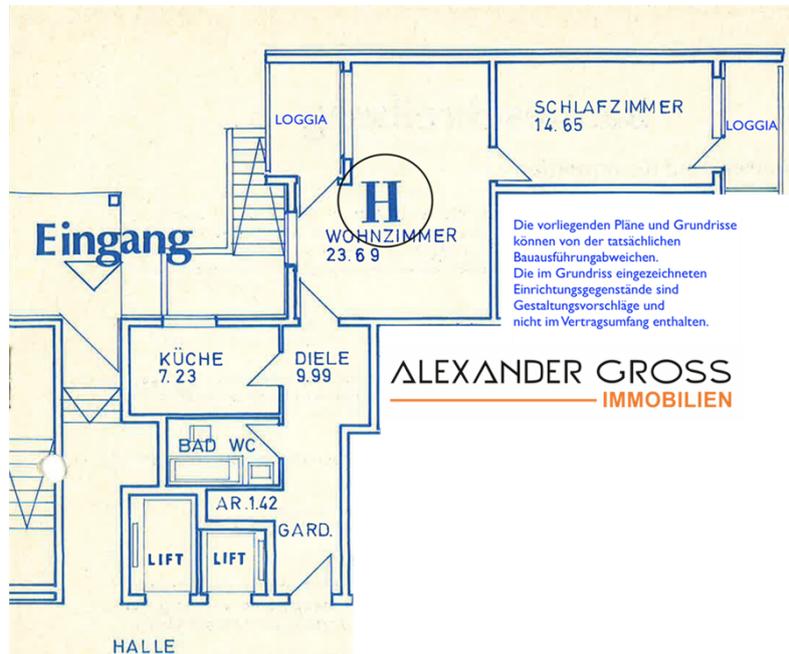


ansicht

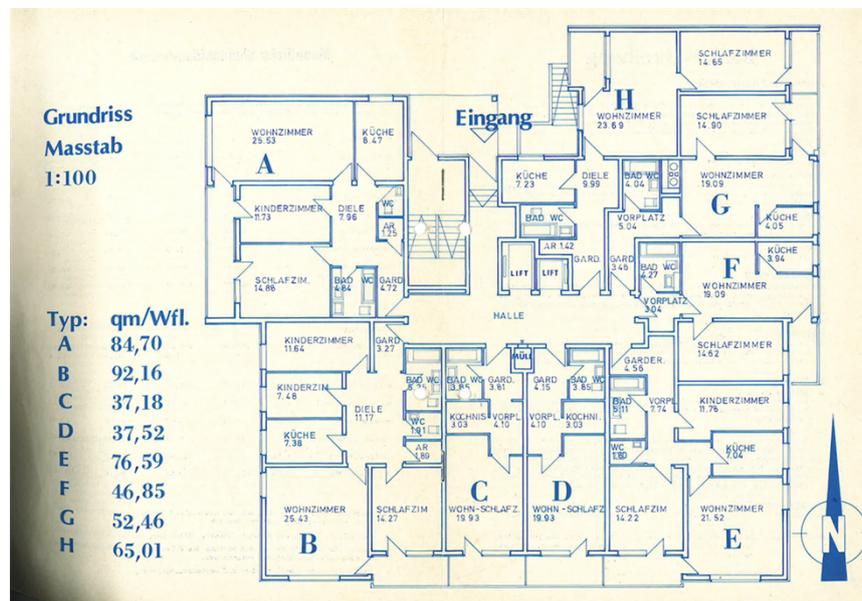


DIA-Zert-Logo\_DIN-EN-15733

GRUNDRISSE



grundriss\_etw\_32\_int



grundrisse\_etw\_sc\_wa\_4