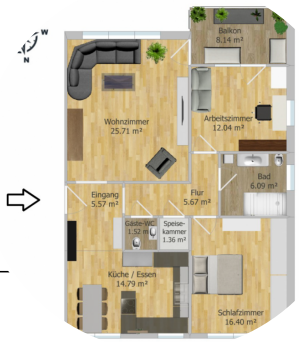
HEGERICH IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Viel Platz zum Wohlfühlen! 3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon und Gartenanteil







ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 91126 Schwabach

Baujahr: 1984

Letzte Modernisierung: 2021

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 96 m²

Nebenkosten (ca.): 280,- €

Warmmiete (ca.): 1.315,- €

Etage: 1

Kaltmiete € 975,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Hegerich Immobilien GmbH
www.hegerich-immobilien.de
München | Nürnberg | Fürth

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Schwabach
> 3 Zimmer
> 96 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50315

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	91126 Schwabach
Baujahr	1984
Letzte Modernisierung	2021
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	96 m²
Kaltmiete	975,- €
Nebenkosten (ca.)	280,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.315,- €
Kaution	3.105EUR
Etage	1
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Miete 60,- € / Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	105,80 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2020-01-15
Energieausweis gültig bis	14.01.2030
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1984
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Gartenfläche (ca.)	25 m²
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	8 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.01.2027

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Schwabach
> 3 Zimmer
> 96 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50315

Objektbeschreibung:

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon, eigenem Gartenanteil und Garage in Schwabach-Wolkersdorf:

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1984 in Schwabach-Wolkersdorf. Mit einer Wohnfläche von ca. 96 m² bietet sie viel Platz für individuelle Wohnideen und überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Ob als gemütlicher Wohnbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice - hier lassen sich unterschiedliche Wohnbedürfnisse verwirklichen. Die großzügige Wohnfläche schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 8 m² große, nach Westen ausgerichtete Balkon. Hier lassen sich die Nachmittags- und Abendstunden bei Sonnenschein entspannt genießen. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen eigenen kleinen Gartenanteil von ca. 25 m², der zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet. Ob zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden im Freien - der Gartenanteil stellt eine schöne Ergänzung zum Wohnraum dar.

Für zusätzlichen Komfort sorgen ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum, der wertvollen Stauraum im Alltag bietet. Den Bewohnern stehen außerdem ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung.

Eine zur Wohnung gehörende Garage bietet eine komfortable Parkmöglichkeit und rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist ab dem 01.01.2027 verfügbar und eignet sich ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit einem eigenen kleinen Gartenanteil und einem sonnigen Westbalkon in Schwabach-Wolkersdorf verbinden möchten.

Ausstattung:

- 96 m² Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- 1. Obergeschoss
- Ca. 8 m² großer Westbalkon mit Nachmittags- und Abendsonne
- Eigener Gartenanteil mit ca. 25 m²
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Garage (60 EUR monatlich)
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Gemeinschaftsraum
- Öl-Zentralheizung
- Baujahr ca. 1984
- Verfügbar ab 01.01.2027

Lagebeschreibung:

Wohnen in Schwabach-Wolkersdorf

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im beliebten Schwabacher Stadtteil Wolkersdorf. Der Ortsteil zeichnet sich durch seinen gewachsenen Wohncharakter, die Nähe zur Natur und die gute Anbindung an die umliegenden Städte aus. Hier verbindet sich entspanntes Wohnen mit den Vorzügen einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind gut erreichbar. Damit bietet die Lage sowohl für Paare als auch für Familien angenehme Wohnbedingungen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über die umliegenden Verkehrswege sind sowohl die Schwabacher Innenstadt als auch Nürnberg bequem mit dem Auto erreichbar. Insbesondere für Berufspendler ist die Lage durch die Nähe zum Nürnberger Stadtgebiet interessant.

Auch Naturliebhaber und Freizeitaktive kommen auf ihre Kosten. Die umliegenden Grünflächen sowie Spazier- und Radwege bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Freizeit im Freien zu verbringen und einen Ausgleich zum Alltag zu finden.

Insgesamt bietet Schwabach-Wolkersdorf eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Lage im Großraum Nürnberg.

Sonstiges:

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie

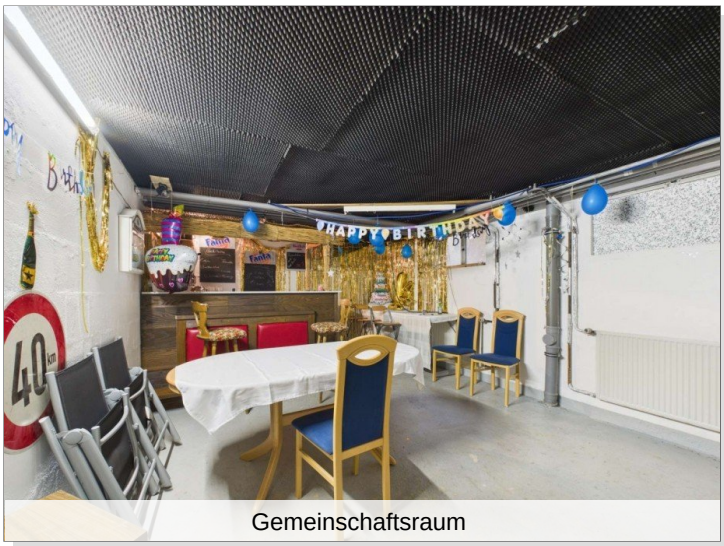
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse

Objektbilder:

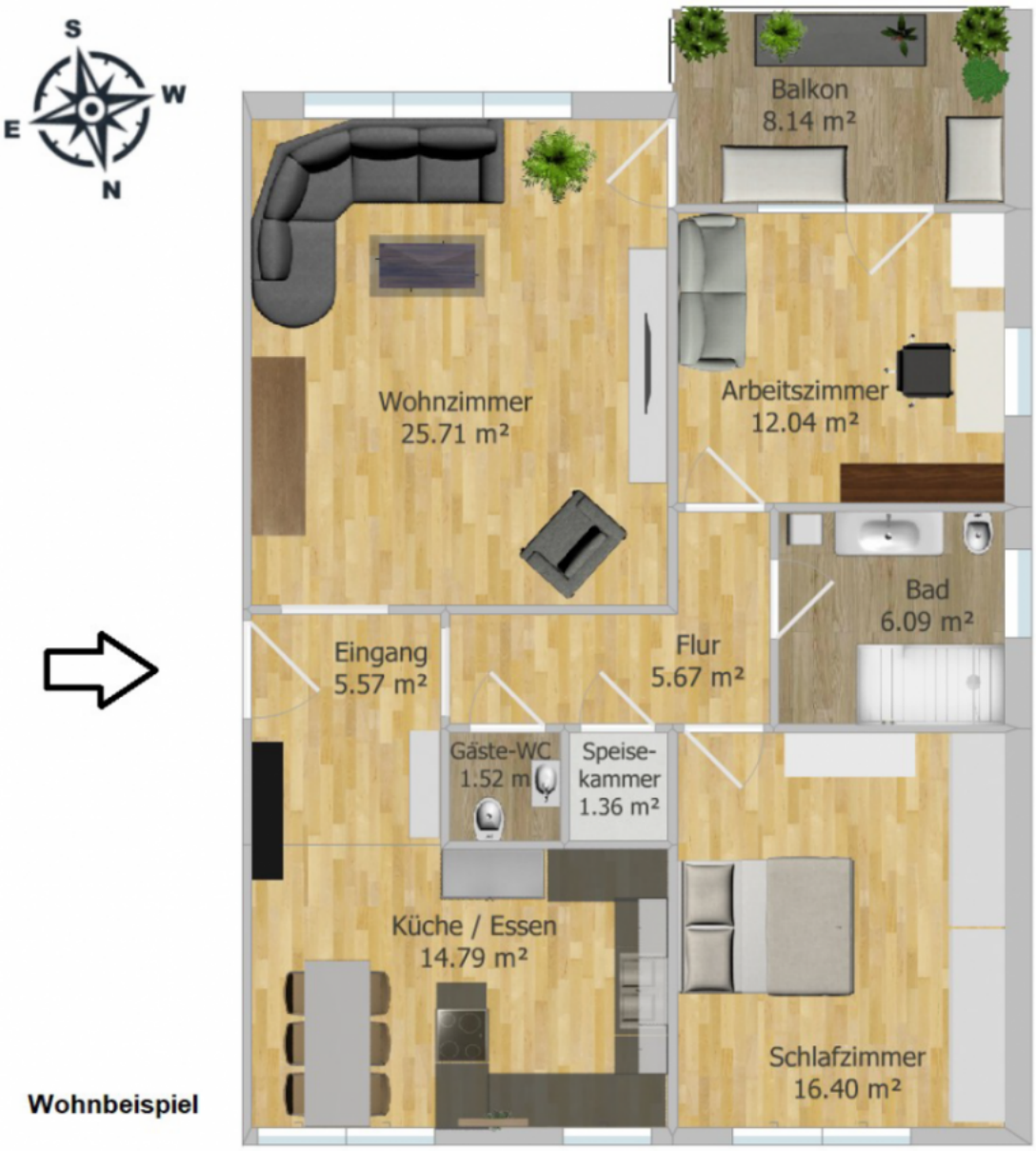

Fahrradkeller


Gemeinschaftsraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Schwabach
> 3 Zimmer
> 96 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50315



02_WV50315 Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Schwabach
> 3 Zimmer
> 96 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50315

Ansprechpartner:

Frau Lilly Brück

Telefon: +49 911 131 605-0
E-Mail: lb@hegerich-immobilien.de

Firmendaten:

Hegerich Immobilien GmbH
www.hegerich-immobilien.de

Kontakt München
Am Westpark 7
81373 München

Tel.: +49 (89) 230 69 62 0
Fax: +49 (89) 230 69 62 44
E-Mail: info@hegerich-immobilien.de

Kontakt Nürnberg
Zeltnerstr. 3
90443 Nürnberg

Tel.: +49 (911) 131 605 0
Fax: +49 (911) 131 605 44
E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Kontakt Fürth
Hans-Bornkessel-Str. 3
90763 Fürth

Tel.: +49 (911) 131 605 0
Fax: +49 (911) 131 605 44
E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026