

## Moderne Maisonette mit Weitblick in Schwabach



## Stilvoll Wohnen auf zwei Ebenen

- Großzügige ca. 124 m<sup>2</sup>, zwei Ebenen mit luftiger Galerie, 4,5 Zimmer
- sonnige Loggia, zwei Tageslichtbäder, Garage und Stellplatz
- familiäres 6-Familienhaus, ruhige und zentrale Lage

**Kaufpreis: 420.000 EUR**

Käufercourtage: 3% inkl. ges. MwSt.



Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Bianca Stanik**  
**Tel. 09171/82-2413**  
bianca.stanik@spkmfrs.de



## LAGE

Schwabach ist mit 40.000 Einwohnern die zweit kleinste von 25 kreisfreien Städten in Bayern. Als südlichster Partner der mittelfränkischen Städteachse Nürnberg – Fürth – Erlangen – Schwabach stellt die Stadt auch das Bindeglied dar zwischen der Stadtregion Nürnberg und dem südlichen Umland, insbesondere dem Landkreis Roth und dem neuen fränkischen Seenland.

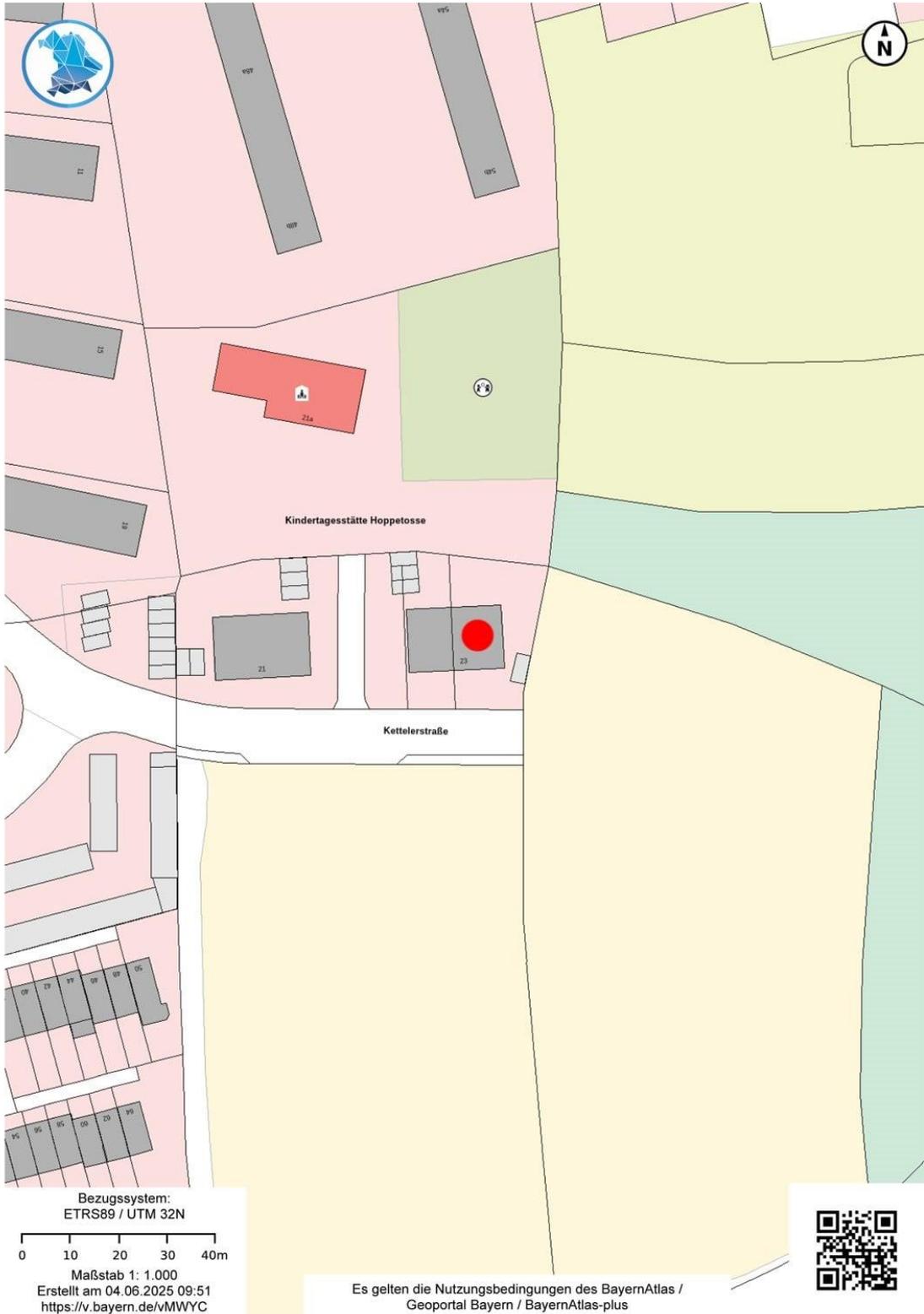
Die zentrale Funktion Schwabachs wird besonders durch ein umfassendes Angebot an Schulinrichtungen deutlich: Grund- und Hauptschulen, Realschule, Wirtschafts- und Berufsschule, Berufsoberschule, zwei Gymnasien sowie ein Zentrum für Kinder und Jugendliche mit besonderem Förderbedarf nebst schulvorbereitender Einrichtung. Schwabach ist durch seine räumliche Nähe ein interessanter Standort für das Studium an einer der Hochschulen der Städteachse, beispielsweise an der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg oder die Technische Hochschule Nürnberg Georg-Simon-Ohm. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus sichern eine Grundversorgung im Ernstfall. Die zentrale Lage der Stadt ist eine ihrer Stärken im Individual- und im öffentlichen Verkehr. Schwabach ist mit zwei Anschlussstellen direkt an die Bundesautobahn A 6 (Amberg - Heilbronn) und damit an die weiteren überregionalen Fernstraßenverbindungen der BAB A 9 und A 3 angebunden.

Über die Bahnstation Schwabach der Hauptlinie München – Nürnberg kann der Hauptbahnhof Nürnberg in kurzen Taktzeiten erreicht werden. Schwabach ist eingebunden in den öffentlichen Personennahverkehr im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg. Der zentrale Busbahnhof verbindet mustergültig Bus und Schiene. Die Angebote im öffentlichen Nahverkehr umfassen Stadtlinienverkehr und Stadtbus, Anrufsammeltaxi und Nightliner.





LAGE



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Lageplan

© Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)



## OBJEKTBSCHREIBUNG

---

### **Großzügige Maisonette-Wohnung mit traumhaftem Ausblick ins Grüne**

Diese charmante Maisonette-Wohnung in der beliebten Schwabacher Wohnlage vereint stilvolle Wohnatmosphäre mit einer durchdachten, luftigen Raumaufteilung und traumhaftem Blick ins Grüne. Die Wohnung erstreckt sich über das zweite und dritte Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2002 mit nur sechs Eigentumseinheiten durch die Eigentümer bewohnt – angenehm ruhig, familiär und ideal für alle, die großzügiges Wohnen in gepflegtem Ambiente schätzen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> und 4,5 Zimmern bietet Ihr neues Zuhause ausreichend Raum für Ihre Familie, Sie als Paar mit Platzbedarf oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

### **Raumaufteilung & Ausstattung**

Die großzügige Wohnküche bietet ausreichend Platz für eine Essgelegenheit. Auf beiden Ebenen steht Ihnen jeweils ein Tageslichtbad mit Glasdusche und WC zur Verfügung, die in modernem Stil überzeugen.

Die Wendeltreppe fungiert als elegantes Gestaltungselement zwischen den Etagen und ist ein Blickfang im lichtdurchfluteten Wohnzimmer. Hier öffnet sich der Raum über eine Galerie nach oben und verleiht dem Herzstück der Wohnung ein luftiges, offenes Wohngefühl.

Ein echtes Highlight ist die lichtdurchflutete Loggia mit Südausrichtung und Markise, die nicht nur zum Entspannen einlädt, sondern auch einen herrlichen Ausblick ins Grüne eröffnet.

Zwei großzügige Räume auf der unteren Ebene sind derzeit als Schlaf- und Esszimmer eingerichtet, der Homeoffice-Platz findet auf der Galerie seine Nische und das Studio wird als Gästezimmer genutzt. Alle Zimmer bieten Ihrer individuellen Nutzung aufgrund der Großzügigkeit der Räume freie Gestaltungsmöglichkeit.

Sehr vorteilhaft hierbei: Die Wohnung kann über zwei Eingänge im 2. und 3. Obergeschoss vom Treppenhaus erreicht werden – perfekt für Teenager oder einen separierten Homeoffice- oder anderweitigen Arbeitsplatz. Das Dachgeschoß beinhaltet ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Stilvolle Holztüren und durchgehend gepflegte Böden aus Laminat und Fliesen und die getauchten, sehr gut instandgehaltene Holzfenster mit nahezu rundum schönem Weitblick verleihen der Wohnung ein ansprechendes und einladendes Wohnambiente, in dem man sich sofort Zuhause fühlt. Ein moderner Einbauschränk im Eingangsbereich, die Gegensprechanlage, ein Kellerabteil mit Strom und die zugehörige Garage sowie ein PKW-Stellplatz machen diese einmalige Wohnung noch komfortabler.

Die gepflegten Gemeinschaftsanlagen Waschkeller, Trockenraum, großer Gemeinschaftskeller, Rasenfläche, Müll-/Fahrradhäuschen sowie deren zuverlässige Verwaltung für ein monatliches Hausgeld von ca. 360 €/Monat runden dieses Angebot ab.



## **Mikro-Lage**

Die Ketteler Straße liegt ruhig und grün im südlichen Teil von Schwabach – ideal für alle, die naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Innenstadt verbinden möchten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten (einer direkt nebenan) und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an die A6 sowie an Nürnberg ist hervorragend – perfekt für Pendler und Stadtliebhaber gleichermaßen, wobei der jüngst errichtete Lärmschutzwall nicht auf die direkte Nähe zurück schließen lässt.

## **Fazit**

Diese Maisonette-Wohnung ist ein echtes Zuhause mit Herz: Großzügig, gepflegt, ruhig und lichtdurchflutet.

Die offene Galerie, der wunderschöne Ausblick, die flexible Nutzung der beiden Etagen sowie der gepflegte Zustand machen sie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Schwabacher Immobilienmarkt.

Freuen Sie sich jetzt schon darauf: ab Herbst 2026 bezugsfrei.



## AUFTEILUNG

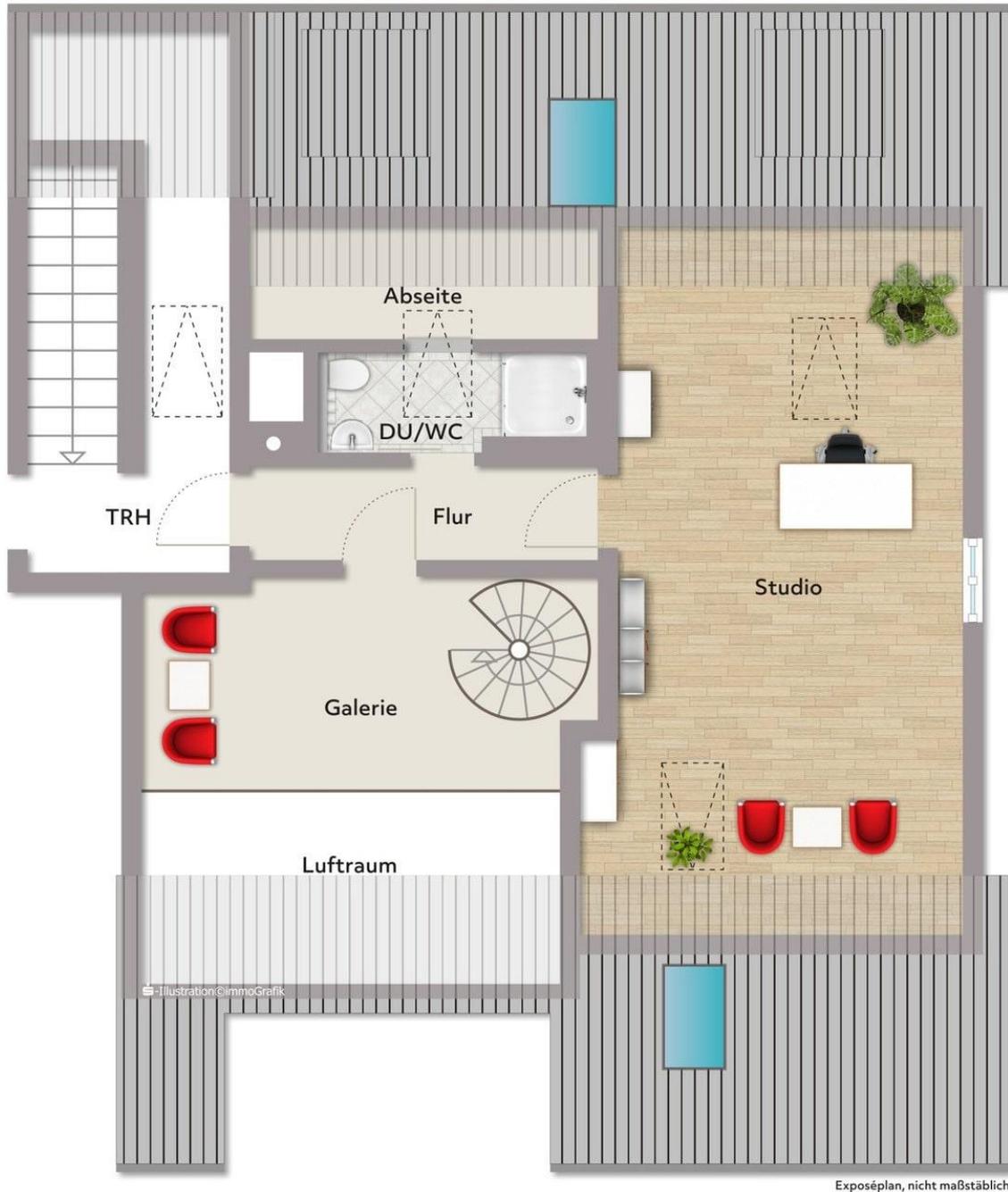
Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.



Grundriss 1



**AUFTEILUNG**



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss 2



**AUßENANSICHTEN**

---



**Loggia**



**Aussicht**



## AUßENANSICHTEN

---



Außenansicht



Hauseingang



**AUßENANSICHTEN**

---



Garage



**INNENANSICHTEN**



**Wohnzimmer**



**Wohnzimmer mit Galerie**



**INNENANSICHTEN**

---



**Küche**



**Essbereich in der Küche**



**INNENANSICHTEN**

---



Schlafzimmer



Esszimmer



**INNENANSICHTEN**

---



**Badezimmer**



**Galerie**



**INNENANSICHTEN**

---



**Studio**



**Badezimmer Dachgeschoss**



**INNENANSICHTEN**

---



**Treppenhaus**



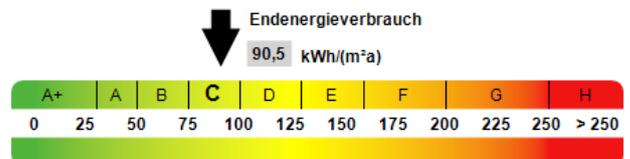
**Kellerabteil**

**ÜBERBLICK**

<b>Objektanschrift:</b>	Kettelerstr. 23, 91126 Schwabach
Wohnfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>
Baujahr	2002
Zimmeranzahl	4,5
Befuerung/Heizung	Gas
Garage	1
Stellplatz	1
Besonderheiten	Dusche, Loggia, Maisonettewohnung, Tageslichtbäder, überwiegend getauchte Holzfenster, Bezug ab Herbst 2026
<b>Kaufpreis</b>	420.000 EUR
Käuferprovision	3% inkl. ges. MwSt.

**Energieausweisdaten**

Ausweisart	verbrauchsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	2002
Hauptenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Endenergieverbrauch	90,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)





Sie haben **offene Fragen** zur Immobilie oder möchten die Immobilie bei einer **Besichtigung** näher kennenlernen?

Rufen Sie mich gerne an:

Bianca Stanik  
Sparkasse Mittelfranken-Süd  
**Telefon 09171/82-2413** oder  
E-Mail [bianca.stanik@spkfmfrs.de](mailto:bianca.stanik@spkfmfrs.de)

In unserem Team ergänzen sich die Fähigkeiten und Schwerpunkte. So können wir Sie **gemeinsam umfassend beraten**. Profitieren Sie davon. Zu Ihrer **Sicherheit**.

## Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir beraten Sie **unverbindlich und kostenlos**. Auf Wunsch schätzen wir den aktuellen Marktpreis Ihrer Immobilie und sorgen für einen **reibungslosen und sicheren Verkauf** Ihrer Immobilie.

Übrigens sind **98 Prozent der Verkäufer** mit unserer Beratung zufrieden oder sehr zufrieden.\*

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden?

Die Sparkasse berät Sie als kompetenter Partner auch rund um die **Finanzierung** – von den staatlichen Fördermitteln bis zur Absicherung für Ihre Immobilie. Lassen Sie sich von unseren Experten ein maßgeschneidertes, unverbindliches Angebot machen. Unsere Konditionen können sich sehen lassen!



---

\* Mehr erfahren: [www.sparkassen-immo.de](http://www.sparkassen-immo.de)

Die Bilder und Grundrisse in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.

Der Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung können Sie jederzeit schriftlich, mit Wirkung für die Zukunft, widersprechen.

Angaben aufgrund der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung finden Sie unter [Impressum | Sparkassen Immobilien \(sparkassen-immo.de\)](#)