Sparkasse Mittelfranken-Süd
IMMOBILIEN GMBH

**Fertigstellung Herbst 2026**

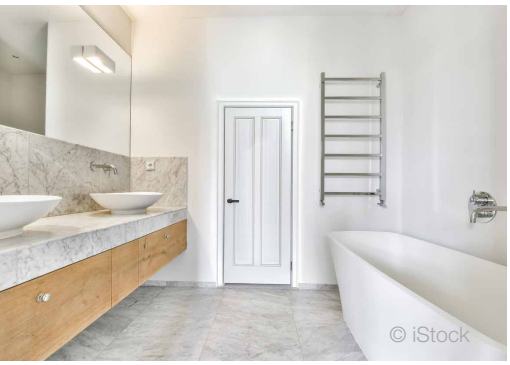
Wir bauen für Sie

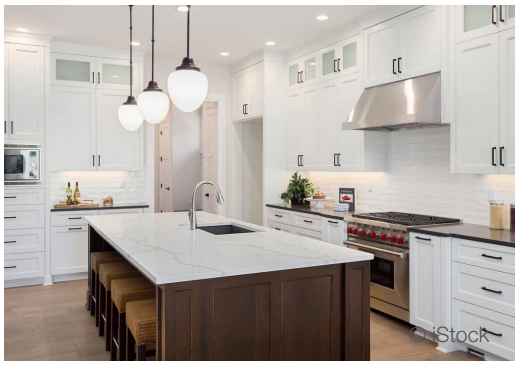
# MODERNES MEHRFAMILIENHAUS IN SCHWABACH

**Keine Marklercourtage**

**www.smsig.de/zum-lindennest**

- Wohnfläche zwischen 61 & 105 m²
- 2-3 Zimmer Wohnungen
- Terrasse/Balkon/Dachterrasse
- Überdachte Stellplätze
- PV Anlage für Heizung + Strom
- Beheizt mit Wärmepumpe
- Baubeginn Frühjahr 2025
- Individuelle Wünsche möglich
- **NEU:** Erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten






Sparkasse Mittelfranken-Süd

Sparkassen Immobilien GMBH
in Vertretung der VERMITTLUNGS

## Immobilienvermittlung Schwabach

Tel. 09171 / 82 2410
immo.sc@spkmfrs.de

Die Objektangaben stammen vom Verkäufer. Wir können dafür keine Haftung übernehmen. Die gezeigten Bilder dienen nur als Referenz, das tatsächliche Produkt kann abweichen.

# **Die Lage:** Goldschlägerstadt Schwabach

**Luftbild Mehrfamilienhaus**

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 Schuleinrichtungen 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.

zum Lindennest
DAS MEHRFAMILIENHAUS

# **Die Lage:** Mehrfamilienhaus in der Lindenstraße

**Lageplan**
Mehrfamilienhaus Lindenstraße

zum Lindennest
DAS MEHRFAMILIENHAUS

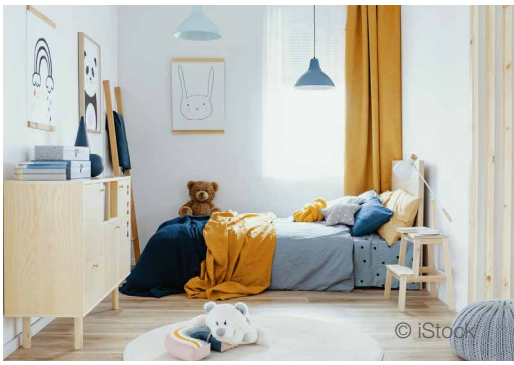
# **Objektbeschreibung:** Wir bauen für Sie

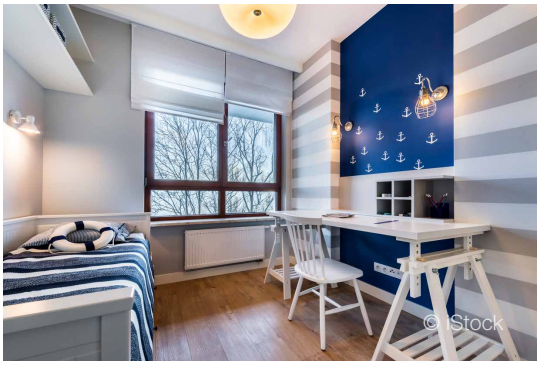
Das Objekt wird in einem eingewachsenen Wohngebiet mit Grünbestand an einer ruhigen, zurückversetzten Baulücke in moderner Bauweise mit hochwertiger Ausstattung gebaut: Fußbodenheizung zzgl. Handtuchtrockner im Badezimmer, Lüftungssystem mit dezentraler Wärmerückgewinnung, Echtholzparkettböden, elektr. Rollläden, 3-fach Verglasung der Fenster, bodengleiche Echtglasdusche, ebenerdiger Abstellraum, Videogegensprechanlage, usw. Im Mehrfamilienhaus ist ein Aufzug vorhanden.

Beheizt wird das Objekt mit einer Wärmepumpe. Eine PV-Anlage mit ca. 10 kWp und Speicher mit 9 kWh liefert Energie für Heizungs- und Gemeinschaftsstrom. Insgesamt stehen 6 Kfz-Stellplätze zur Verfügung. Außerdem sind 2 Besucherstellplätze im Außenbereich vorhanden. Es wird schlüsselfertig gebaut. Der Kaufpreis beinhaltet sämtliche Erschließungs- und Anschlusskosten sowie Außenanlagen.

Bauträger ist die Sparkassen Immobilien GmbH der Sparkasse Mittelfranken-Süd.
Für Sie entsteht keine Vermittlungsprovision!

**Fordern Sie heute noch die ausführlichen Unterlagen bei uns an!**

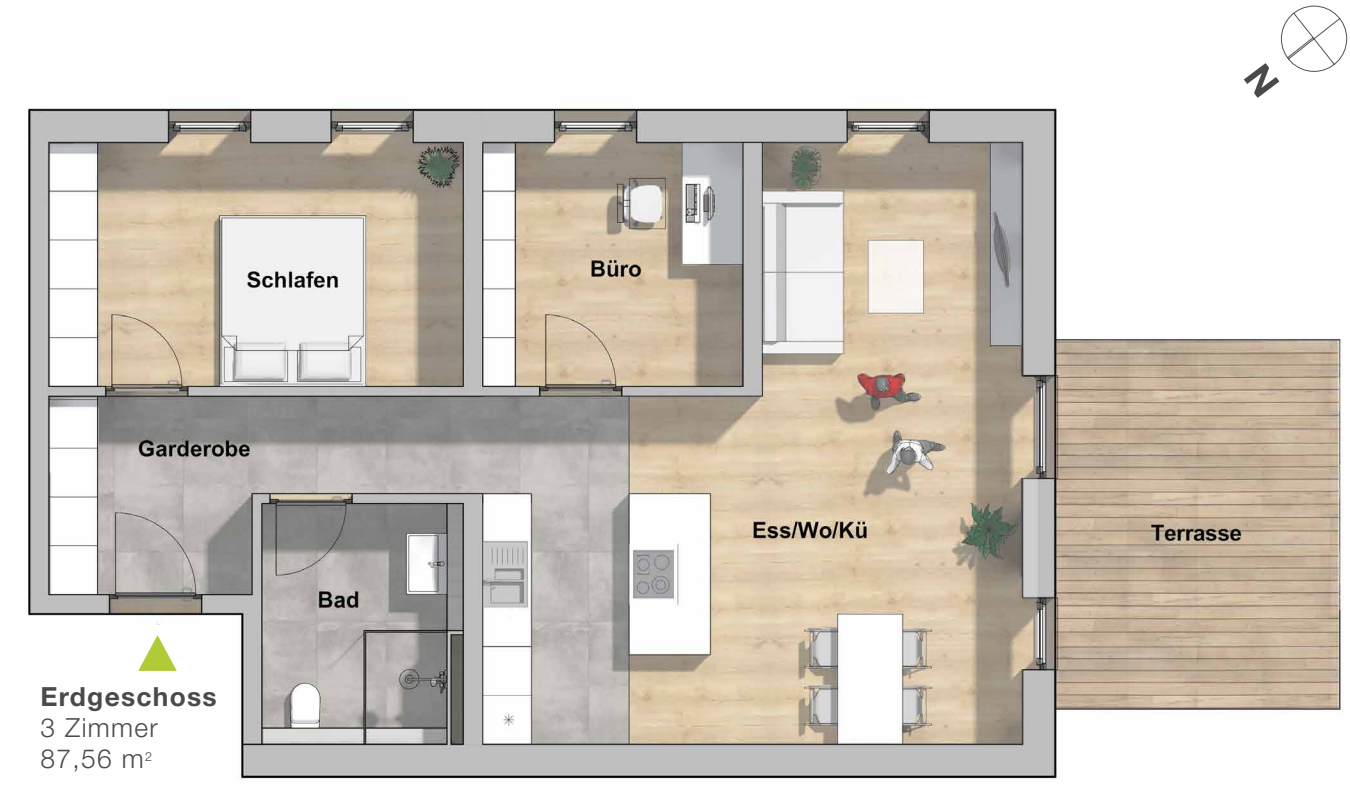




Die gezeigten Bilder dienen nur als Referenz, das tatsächliche Produkt kann abweichen.

zum Lindennest
DAS MEHRFAMILIENHAUS

# **Aufteilung:** Grundriss Erdgeschoss I 3 Zimmer I 87,56 m²




## MEHRFAMILIENHAUS I EG

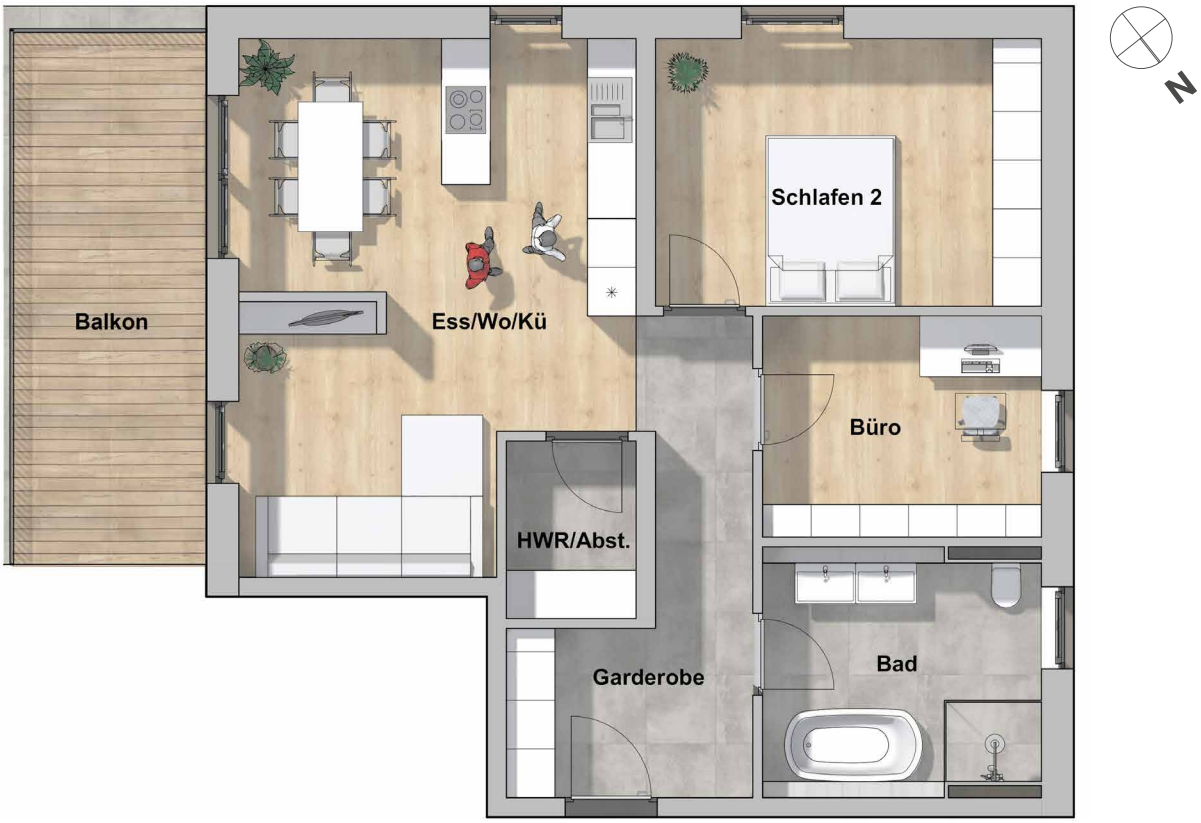
| | |
|---|---|
| Essen, Wohnen, Küche | 28,46 m² |
| Terrasse | 15,75 m² |
| Schlafen | 16,73 m² |
| Büro | 9,87 m² |
| Garderobe | 11,23 m² |
| Bad | 5,62 m² |

Bei der Wohnflächenberechnung wird die Terrasse zu 50% berücksichtigt.

Die Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m²-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.

zum Lindennest
DAS MEHRFAMILIENHAUS

# **Aufteilung:** Grundriss 1. Obergeschoss I 3 Zimmer I 85,56 m²




**1. Obergeschoss**
3 Zimmer
85,56 m²

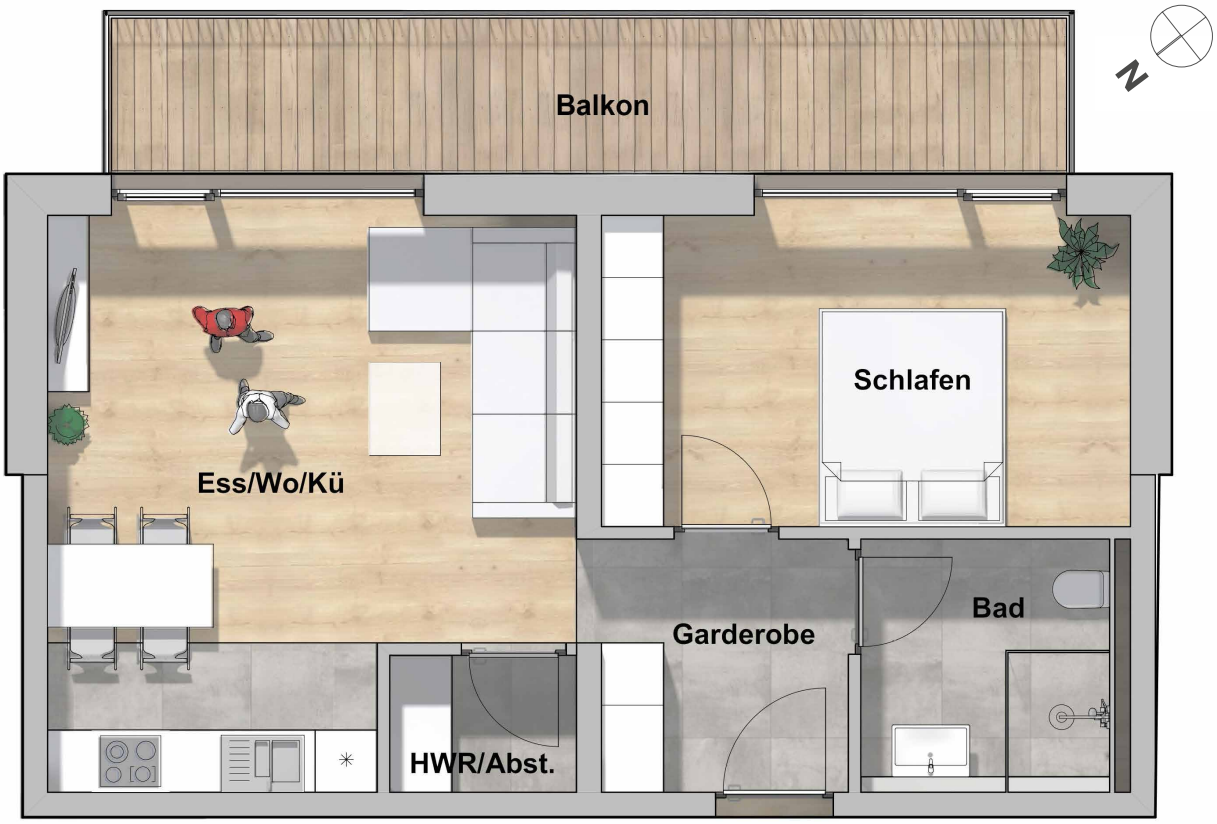
## MEHRFAMILIENHAUS I 1. OG

| | |
|---|---|
| Essen, Wohnen, Küche | 31,75 m² |
| Balkon | 12,95 m² |
| Schlafen 2 | 14,92 m² |
| Büro | 10,35 m² |
| Bad | 9,16 m² |
| Garderobe/Flur | 10,14 m² |
| HWR/Abst. | 2,76 m² |

Bei der Wohnflächenberechnung wird der Balkon zu 50% berücksichtigt.

Die Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m²-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.

# **Aufteilung:** Grundriss 1. Obergeschoss I 2 Zimmer I 65,56 m²




**1. Obergeschoss**
2 Zimmer
65,56 m²

## MEHRFAMILIENHAUS I 1. OG

| | |
|---|---|
| Essen, Wohnen, Küche | 27,64 m² |
| Schlafen | 15,98 m² |
| Garderobe | 7,93 m² |
| Bad | 5,18 m² |
| Balkon | 12,28 m² |
| HWR/Abst. | 2,69 m² |

Bei der Wohnflächenberechnung wird der Balkon zu 50% berücksichtigt.

Die Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m²-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.

zum Lindennest
DAS MEHRFAMILIENHAUS

# **Aufteilung:** Grundriss Dachgeschoss I 3 Zimmer I 107,43 m²

**1. Obergeschoss**
3 Zimmer
107,43 m²

## MEHRFAMILIENHAUS I DG

| | |
|---|---|
| Essen, Wohnen, Küche | 44,15 m² |
| Dachterrasse | 27,10 m² |
| Schlafen | 15,65 m² |
| Büro | 9,39 m² |
| Bad | 8,21 m² |
| Garderobe/Flur | 11,52 m² |
| HWR/Abst. | 3,29 m² |
| WC | 1,67 m² |

Bei der Wohnflächenberechnung wird der Balkon zu 50% berücksichtigt.

Die Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m²-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.

Zum Lindennest
DAS MEHRFAMILIENHAUS

# **Außenansichten:** Vorder- und Rückseite

**Ansicht Nord-West**

**Ansicht Süd-Ost**

zum Lindennest
DAS MEHRFAMILIENHAUS

# **Außenansichten:** Seitenansicht

**Ansicht Süd-West**

**Ansicht Nord-Ost**

zum Lindennest
DAS MEHRFAMILIENHAUS

# **Die Immobilie** im Überblick

| | |
|---|---|
| **Objektanschrift** | Nähe Lindenstraße<br>91126 Schwabach |
| **Wohneinheiten** | 6 Wohneinheiten |
| **Fertigstellung** | Herbst 2026 |
| **Befeuerung/Heizung** | Zentralheizung Luft-Wasser Wärmepumpe |
| **Fenster** | Kunststoff/Isolierglas, 3-fach-Verglasung |
| **Bauart** | Massivbau, schlüsselfertig |
| **Besonderheiten** | Hochwertige Ausstattung:<br>Fußbodenheizung zzgl. Handtuchtrockner im Badezimmer<br>Lüftungssystem mit dezentraler Wärmerückgewinnung<br>Luft-Wasser Wärmepumpe<br>elektronische Rollläden<br>PV Anlage für Heizung + Strom |

| | |
|---|---|
| **Maklerprovision** | **keine** |

| | |
|---|---|
| **Energieausweisdaten:** | |
| **Ausweisart** | nicht erforderlich<br>Neu zu errichtende Gebäude gem. § 80 (1) GEG |
| **Hauptenergieträger** | Elektroenergie |

zum Lindennest
DAS MEHRFAMILIENHAUS

## Ihr Ansprechpartner: Jörg Stöter

Für weitere **Fragen zu diesem Neubau-Projekt** sowie zur Vereinbarung eines **persönlichen Beratungsgesprächs** setzen Sie sich bitte direkt mit **Herrn Stöter** unter

**09171 / 82 2410 oder joerg.stoeter@spkmfrs.de**

in Verbindung.

**Sie möchten gerne 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
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 https://www.sparkassen-immo.de/ueber-uns/dienstleistungs-informationspflichten-verordnung.html