91244 Reichenschwand

Ein Haus, drei Möglichkeiten – großzügiges Dreifamilienhaus mit Garage u.v.m. in Reichenschwand



538.000 €
Kaufpreis

299,61 m²
Wohnfläche

837 m²
Grundstücksfläche

9
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Oliver Sperl
Tel.: 00499123980830
o.sperl@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	299,61 m²
Nutzfläche	50 m²
Grundstücksfläche	837 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	538.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.09.2035
Baujahr (Haus)	1974
Endenergiebedarf	251.80
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wintergarten	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓
Alternativ	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Dieses charmante Dreifamilienhaus bietet eine seltene Kombination aus großzügigen Wohnflächen, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem schönen Grundstück mit Garten. Das im Jahr 1974 errichtete Wohnhaus wurde 1991 durch einen Anbau erweitert und präsentiert sich heute als interessante Immobilie für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch für eine teilweise Vermietung.

Bereits beim Betreten der Immobilie vermittelt die großzügige Gestaltung einen angenehmen Eindruck. Im Erdgeschoss befindet sich eine außergewöhnlich geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 118 m² Wohnfläche. Mittelpunkt ist der rund 40 m² große Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und direktem Zugang zum großen Balkon. Von hier führt eine Treppe unmittelbar in den Garten. Eine repräsentative Diele mit Natursteinfliesen, ein großzügiges Schlafzimmer, zwei Kinder- bzw. Arbeitszimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Dusche vervollständigen diese Ebene.

Auch die ca. 114 m² große 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss überzeugt durch ihr großzügiges Raumangebot. Der etwa 42 m² umfassende Wohn- und Essbereich verfügt ebenfalls über einen Kaminofen und einen wintergartenähnlich gestalteten Bereich mit attraktiver Holzbalkenkonstruktion. Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz für einen zusätzlichen Essbereich und verfügt über eine angrenzende Speis bzw. einen Hauswirtschaftsraum. Ein Schlafzimmer, ein Kinder- bzw. Arbeitszimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche runden das Raumangebot hier ab.

Im Untergeschoss befindet sich noch eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit rund 68 m² Wohnfläche. Sie verfügt über ein Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche sowie ein Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Damit bietet auch diese Einheit einen eigenen privaten Außenbereich.

Für angenehme und effiziente Wärme sorgt eine erneuerte Ölheizung (2024) in cleverer Kombination mit Solarthermie. Ausreichende Lagermöglichkeiten durch mehrere Kellerräume sind hier ebenfalls gegeben. Zum Anwesen gehören außerdem eine Garage, ein Carport sowie ein praktischer Schuppen, der sich ideal zur Lagerung von Brennholz oder Gartengeräten eignet.

Der Zustand des Hauses ist größtenteils zeittypisch und in Teilen renovierungsbedürftig. Bei den Fenstern handelt es sich teils um Holz-, teils um Kunststoff-Isolierglasfenster. Je nach Wohnebene finden sich Naturstein- und Laminatböden sowie Holzdecken bzw. Kunststoffdecken in Holzoptik. Gerade diese Ausgangssituation eröffnet neuen Eigentümern die Möglichkeit, das Anwesen nach ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ihm eine individuelle und persönliche Note zu verleihen.

Eine Immobilie mit viel Platz, drei abgeschlossenen Wohneinheiten und einem tollen Grundstück – haben wir Ihr Interesse an diesem außergewöhnlichen Haus geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins!

Lage

Das hier angebotene Dreifamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage in Reichenschwand. Die Gemeinde liegt idyllisch im Pegnitztal und bietet ein angenehmes, naturnahes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule. Dank des Bahnhofs sowie der guten Anbindung an die B 14 und A 9 sind Hersbruck, Lauf und Nürnberg schnell erreichbar. Die reizvolle Umgebung mit zahlreichen Spazier- und Radwegen macht Reichenschwand zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Naturliebhaber.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!


































pdp





