



# 90571 Schwaig b. Nürnberg

## Dreifamilienhaus direkt in Schwaig

**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



3-Familienhaus direkt in Schwaig

**688.000 €**

Kaufpreis

**250 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**688 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**9**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Ottmann Immobilien**

Norbert & Sebastian Ottmann

Tel.: 09187 / 90 29 59

[info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de)



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	250 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	688 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

vermietet ✓

### Zustand

Baujahr 1988  
 Zustand gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	688.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2%

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.03.2026
gültig bis	31.03.2036
Baujahr (Haus)	1988
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	161,3
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---



## Beschreibung

In gefragter Wohnlage von Schwaig bei Nürnberg bietet dieses gepflegte Dreifamilienhaus eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger mit Fokus auf nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertentwicklung im wirtschaftsstarken Großraum Nürnberg.

Die Immobilie verfügt über drei abgeschlossene Wohneinheiten mit funktionalen Grundrissen und gut vermietbaren Wohnungsgrößen. Das Haus bietet eine solide Bausubstanz sowie einen gepflegte Gesamtzustand. Gleichzeitig besteht – je nach Strategie – Potenzial zur weiteren Optimierung der Mieterträge durch Modernisierung oder Anpassung an zeitgemäße Wohnstandards.

Der Standort überzeugt insbesondere durch seine hohe Wohnraumnachfrage im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg. Die Nähe zu wichtigen Arbeitgebern, eine sehr gute Verkehrsanbindung sowie die etablierte Infrastruktur sorgen für eine dauerhaft stabile Vermietbarkeit.

Ein weiterer Pluspunkt für Investoren ist die Ausstattung mit drei Einzelgaragen, die nicht nur den Wohnwert steigern, sondern auch zusätzliche, separat vermietbare Einnahmepotenziale bieten können. Der gepflegte Gartenbereich rundet das Gesamtbild ab und erhöht die Attraktivität der Immobilie für langfristige Mieterbindungen.

Aus Investorensicht handelt es sich um ein klassisches Mehrfamilienhaus im soliden Bestandssegment mit stabiler Substanz, Entwicklungsmöglichkeiten und attraktiver Lagequalität – ein Objekt, das sich sowohl zur reinen Renditeoptimierung als auch zur strategischen Bestandserweiterung eignet.

Investment-Highlights:

- Drei abgeschlossene Wohneinheiten, welche bereits gut und langfristige vermietet sind.
- Attraktive Mikrolage im wirtschaftsstarken Raum Nürnberg
- Solider Gebäudebestand mit Entwicklungspotenzial
- drei Garagen
- Gepflegter Garten als Standort- und Vermietungsvorteil
- Nachhaltige Nachfrage durch gute Infrastruktur und Pendlerlage

Fazit:

Ein wertstabiles Dreifamilienhaus in gefragter Lage mit solider Vermietbarkeit und Potenzial zur Renditesteigerung – ideal für langfristige orientierte Kapitalanleger.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.

Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.

Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie selbstverständlich auch.

Alle Angaben in unserem Exposé basieren auf von Dritten (Verkäufer) erteilten Angaben. Auch wenn sie sorgfältig zusammengestellt wurden, kann unsererseits keine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit gegeben werden. Auch bei eigenen Fehlern, ausgenommen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens, sind Schadensersatzansprüche uns gegenüber ausgeschlossen. Änderungen, Zwischenvermittlung, Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der begehrten Gemeinde Schwaig bei Nürnberg im direkten östlichen Umland der Metropolregion Nürnberg. Schwaig zählt zu den besonders beliebten Wohnlagen im



Nürnberger Speckgürtel und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der unmittelbaren Nähe zur Großstadt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraße sowie die nahegelegenen Autobahnen A3, A9 und A6 sind Nürnberg, Erlangen und das überregionale Verkehrsnetz in kurzer Zeit erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet eine gute Anbindung in die Nürnberger Innenstadt, wodurch die Lage insbesondere für Berufspendler sehr attraktiv ist.

Vor Ort finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung, darunter weitläufige Grünflächen, Rad- und Wanderwege sowie Sport- und Vereinsangebote.

Die Lage zeichnet sich insgesamt durch eine hohe Wohnqualität, ein gewachsenes, gepflegtes Wohnumfeld sowie eine stabile Nachfrage am Immobilienmarkt aus – ein klarer Vorteil sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.



**Telefon: 09187 902959**  
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



### 3-Familienhaus direkt in Schwaig



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)













# **Bilder der Wohnung aus dem Erdgeschoss:**













**Grundriss der Wohnung  
im OG ist identisch zum  
EG, mit Balkon**



# Bilder der Wohnung aus dem Dachgeschoss:







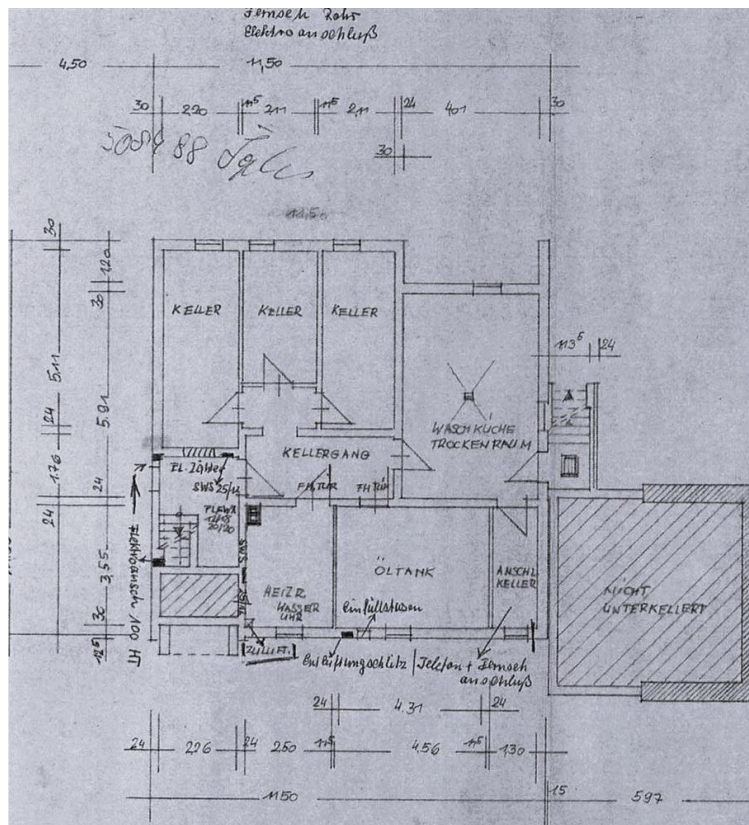


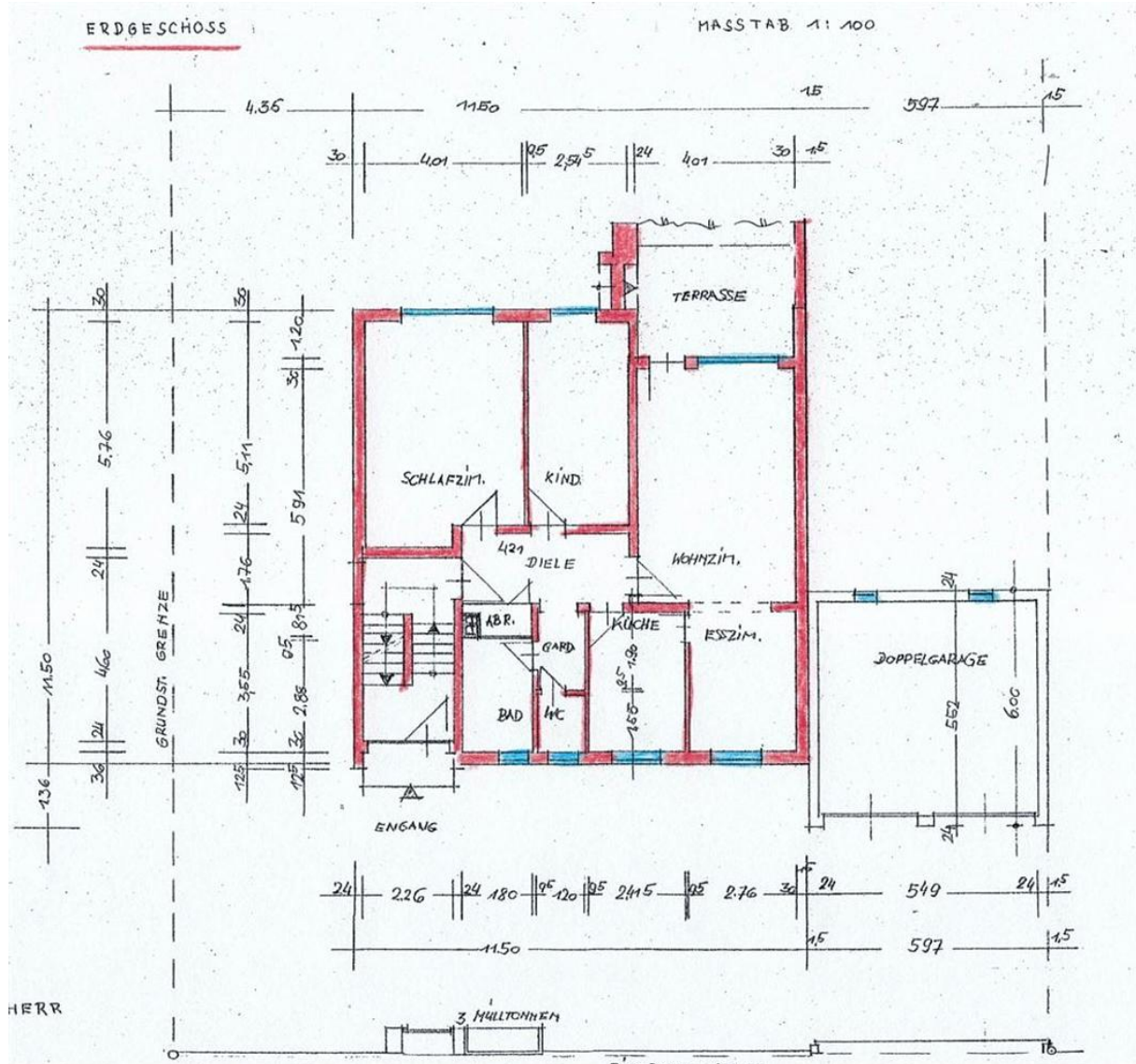


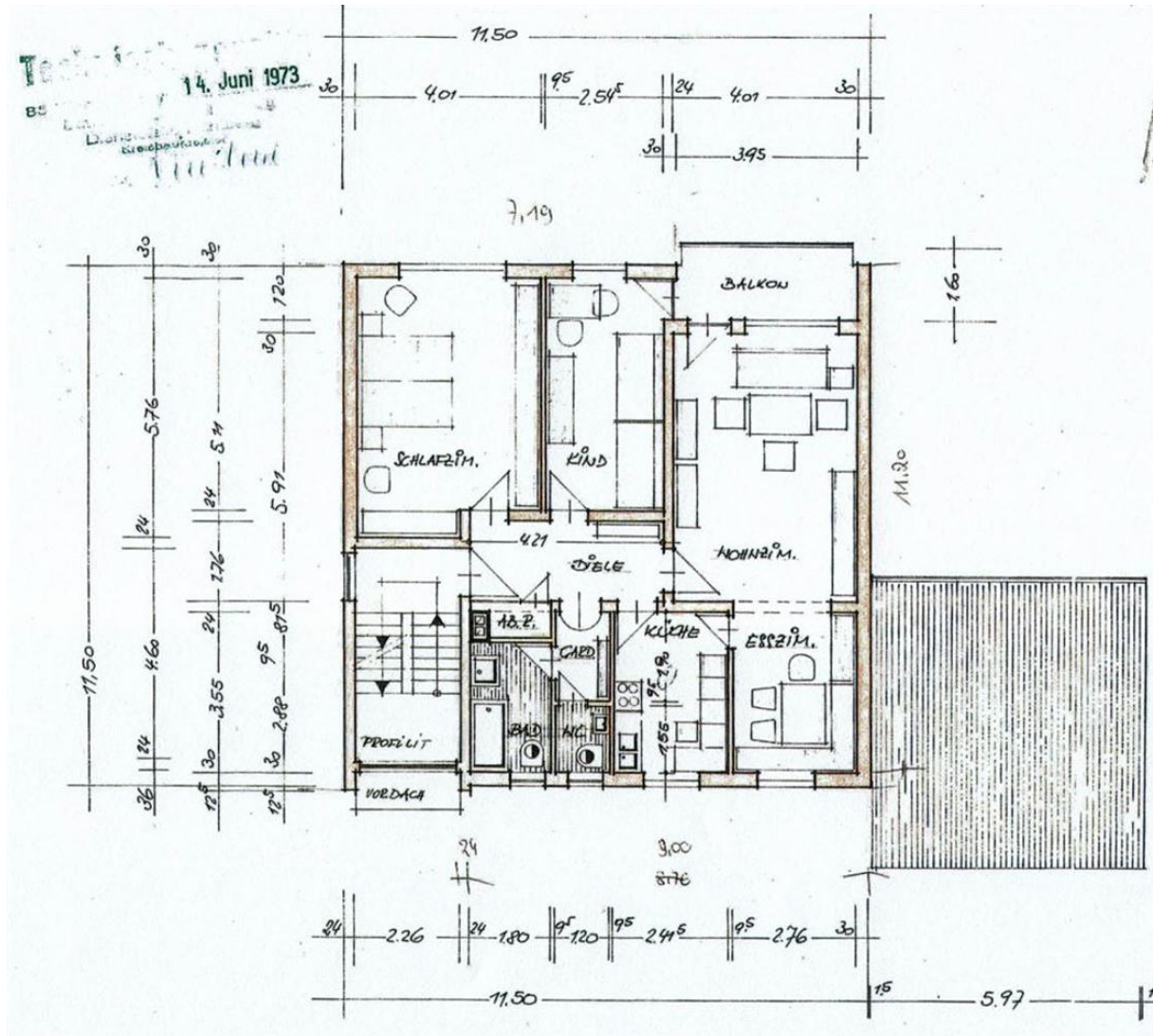


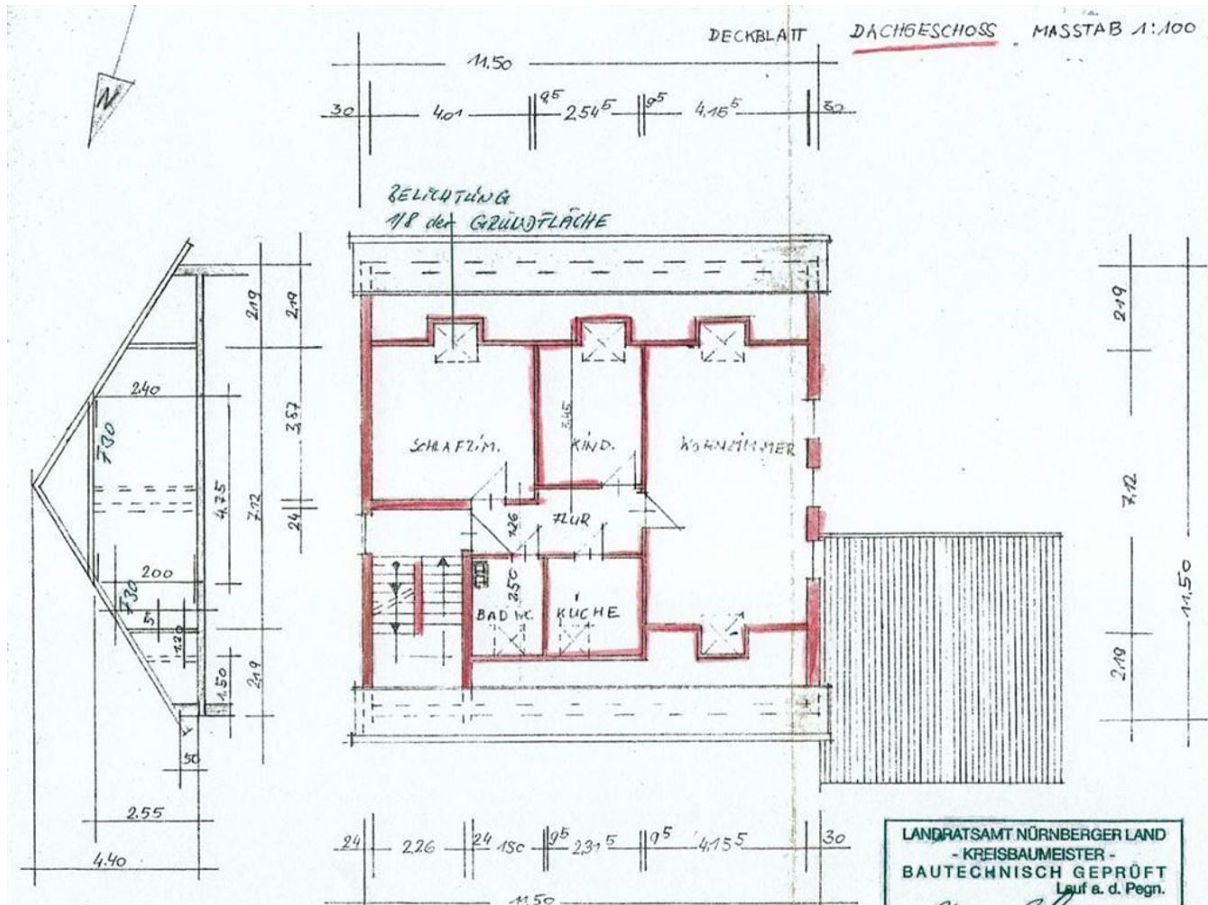












Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.





**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

**Wir sind für Sie da** – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)