



## 90571 Schwaig b. Nürnberg

# Familienfreundliches Zweifamilienhaus in Schwaig bei Nürnberg



**630.000 €**

Kaufpreis

**200 m²**

Wohnfläche

**1300 m²**

Grundstücksfläche

**6,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Immo Haschke

Tel.: 004915221448034

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohnfläche          | 200 m²   |
| Grundstücksfläche   | 1.300 m² |
| Zimmer              | 6,5      |
| Balkone / Terrassen | 1        |
| Terrassen           | 1        |
| Stellplätze         | 2        |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1965  |
| Verkaufstatus | offen |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 630.000 €    |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 15.03.2036  |
| Wertklasse           | H           |
| Baujahr (Haus)       | 1965        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 289.10      |
| Primär-Energieträger | OEL         |



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügige Raumaufteilung
- Terrasse
- Wintergarten
- Doppelgarage
- 2 Bäder
- 2 Küchen optional
- großes Grundstück



## Beschreibung

Dieses großzügige 1–2-Familienhaus wurde in den 60er-Jahren erbaut und dann in den 1970ern im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie im Keller erweitert.

Das Erdgeschoss mit über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist aufgeteilt in ein Treppenhaus mit einem Kinderzimmer im Anbau sowie einen Flur, der Zugang zum Wohnzimmer sowie zum separaten Esszimmer bietet. Gegenüber befindet sich das Badezimmer und ein separates WC. Am Ende des Gangs sind die Küche mit einer vorhandenen Einbauküche sowie das großzügige Schlafzimmer. Über das Treppenhaus erreicht man das Obergeschoss mit einem großzügigen Wohnzimmer, einem separaten Esszimmer sowie dem Badezimmer und WC. Auch hier besteht die Möglichkeit, eine weitere Küche einzubauen. Der Spitzboden ist über eine Auszugsleiter begehbar und bietet zusätzlichen Stauraum. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet ebenfalls ausreichend Platz inkl. einer Waschküche.

Das gepflegte Haus steht auf einem 1.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches einen großen Garten bietet, da das Haus im vorderen Bereich erbaut wurde. Die Terrasse ist zum Teil mit einem großzügigen Wintergarten überdacht und lädt auch im Frühjahr und Herbst zum Verweilen ein. Die Doppelgarage bietet Platz für 2 PKWs sowie Fahrräder und Gartengeräte.

## Lage

Die Immobilie liegt in attraktiver und ruhiger Wohnlage von Schwaig bei Nürnberg, einer besonders gefragten Gemeinde östlich von Nürnberg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft – ideal für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Schwaig bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzten, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen, die bequem erreichbar sind. Gleichzeitig sorgen die nahegelegenen Pegnitzauen sowie umliegende Wald- und Grünflächen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über den S-Bahn-Anschluss besteht eine direkte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt. Zudem sind die Autobahnen A3 und A9 sowie wichtige Verkehrsachsen der Metropolregion schnell erreichbar, was den Standort auch für Berufspendler besonders attraktiv macht.

## Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 7500 oder [zuhause@spardaimmobilienwelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienwelt.de)

































Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

