



90571 Schwaig

Großzügiger, gepflegter Bungalow mit Souterrain in begehrter Waldrandlage von Schwaig



273,3 m²
Wohnfläche

1111 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH
Matthias Glöckler
Tel.: 0160 1547592
matthias.gloeckler@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	273,3 m ²
Grundstücksfläche	1.111 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	84 m ²
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1963
letzte Modernisierung	2013

Preise & Kosten

provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	23.06.2026
gültig bis	22.06.2036
Baujahr (Haus)	1963
Primär-Energieträger	Öl
Wärmewert	343.3
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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



Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Bungalowbauweise vereint repräsentatives Wohnen, bemerkenswerte Großzügigkeit und ein traumhaftes Grundstück in begehrter Waldrandlage. Durch die leichte Hanglage erstreckt sich die Wohnfläche von ca. 273 m² über zwei Ebenen, wobei sich der Lebensmittelpunkt im Erdgeschoss und der private Rückzugsbereich im Souterrain befindet. Das ca. 1.111 m² große Grundstück bietet reichlich Freiraum, ein hohes Maß an Privatsphäre und eine Wohnqualität, die nicht überall gegeben ist.

Das Haus wurde über viele Jahrzehnte hinweg mit großer Sorgfalt gepflegt und befindet sich in einem äußerst ordentlichen Zustand. Gleichzeitig eröffnet sich hier die seltene Möglichkeit, eine hochwertige Immobilie mit hervorragender Substanz nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und an heutige Wohnansprüche anzupassen. Die großzügige Architektur und die besondere Lage schaffen hierfür ideale Voraussetzungen.

Bereits die gemütliche Eingangsterrasse vermittelt einen einladenden ersten Eindruck. Im Inneren empfängt ein geräumiger Garderobenbereich mit ausreichend Platz für die gesamte Familie. Von hier aus gelangt man in das Gäste-WC sowie in das offene Entrée, das beide Ebenen des Hauses harmonisch miteinander verbindet und den repräsentativen Charakter der Immobilie eindrucksvoll unterstreicht.

Angrenzend befinden sich die Küche mit praktischer Speisekammer sowie ein separater Abstellraum. Ein ganz besonderes Ambiente bietet das gemütliche Bauernzimmer mit Kamin, integrierter Bar und zahlreichen Sitzmöglichkeiten. Dieser Raum schafft eine Atmosphäre, wie man sie heute nur noch selten findet.

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen eröffnen einen malerischen Blick in den angrenzenden Wald und lassen viel Tageslicht in die Räume. Die beeindruckenden Größenverhältnisse ermöglichen vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und verleihen dem gesamten Bereich eine repräsentative Wirkung. Sowohl vom Wohnbereich als auch vom Essplatz gelangt man auf den Balkon beziehungsweise die direkt anschließende Terrasse. Gemeinsam entsteht eine geräumige Außenfläche mit ausreichend Platz für einen großen Esstisch, eine gemütliche Lounge sowie weitere Sitzmöglichkeiten. Ein Kamin im Wohnbereich sowie ein weiterer Außenkamin auf dem Balkon sorgen auch an kühleren Tagen für hohen Wohnkomfort. Ein separates Arbeitszimmer ergänzt diese Ebene ideal.

Der private Bereich befindet sich im Souterrain. Hier stehen drei geräumige Schlafzimmer zur Verfügung, die viel Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Vom Hauptschlafzimmer gelangt man direkt auf die untere Terrasse und in den pflegeleicht angelegten Garten. Auch das großzügige Tageslichtbad verfügt über einen direkten Zugang ins Freie und bietet ausreichend Platz für eine Badewanne, eine Dusche sowie einen Doppelwaschtisch. Ein weiteres Duschbad ist unmittelbar dem größten Kinderzimmer zugeordnet und schafft ideale Voraussetzungen für einen eigenen Jugend- oder Gästebereich.

Abgerundet wird diese Ebene durch einen Hauswirtschaftsraum, einen Vorratsraum sowie ein separates WC und bietet damit auch im Alltag ein hohes Maß an Funktionalität.

Eine besondere Qualität dieser Immobilie offenbart sich im Außenbereich. Das weitläufige Grundstück ist liebevoll eingewachsen und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Die unmittelbare Waldrandlage schafft eine einzigartige Verbindung zwischen Wohnen und Natur. Sonnige Bereiche wechseln sich harmonisch mit schattigen Rückzugsorten ab und bieten zu jeder Tageszeit den passenden Platz zum Entspannen.

Beheizt wird die Immobilie über eine effiziente Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2008. Zudem verfügt das Haus über 3-fach verglaste Kunststofffenster, die einen sehr guten Wärmeschutz bieten. Zwei Garagen mit elektrischen Toren befinden sich unmittelbar neben dem Haus und runden dieses



attraktive Angebot sinnvoll ab.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

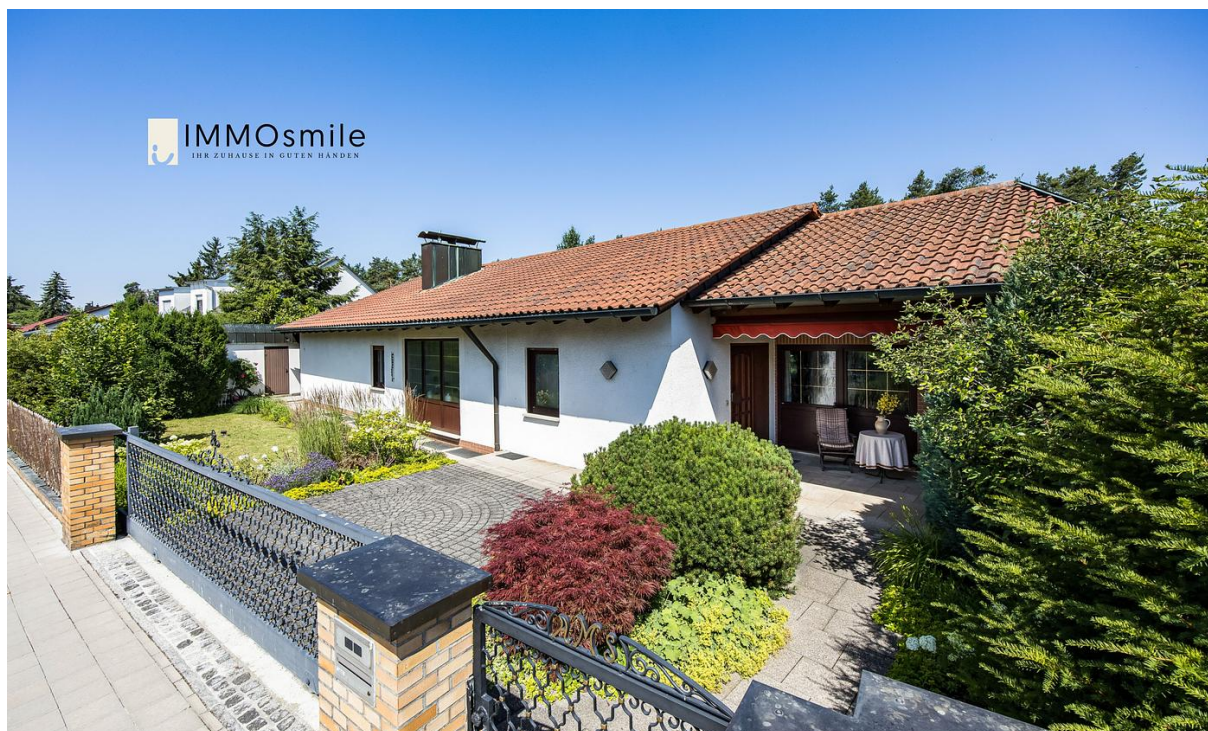
Lage

Die Immobilie befindet sich in Schwaig bei Nürnberg, einer der gefragtesten Wohnlagen im Nürnberger Osten. Besonders beliebt ist der Bereich rund um die Brahmsstraße, der aufgrund der nach Komponisten benannten Straßen vielen Ortskundigen als „Komponistenviertel“ bekannt ist. Die ruhige, gewachsene Wohnstruktur, der hohe Grünanteil und das gepflegte Wohnumfeld tragen maßgeblich zur hohen Wohnqualität dieses Standorts bei.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich direkt vor Ort und sorgen für kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie ein aktives Vereinsleben, das die hohe Lebensqualität des Standorts zusätzlich unterstreicht.

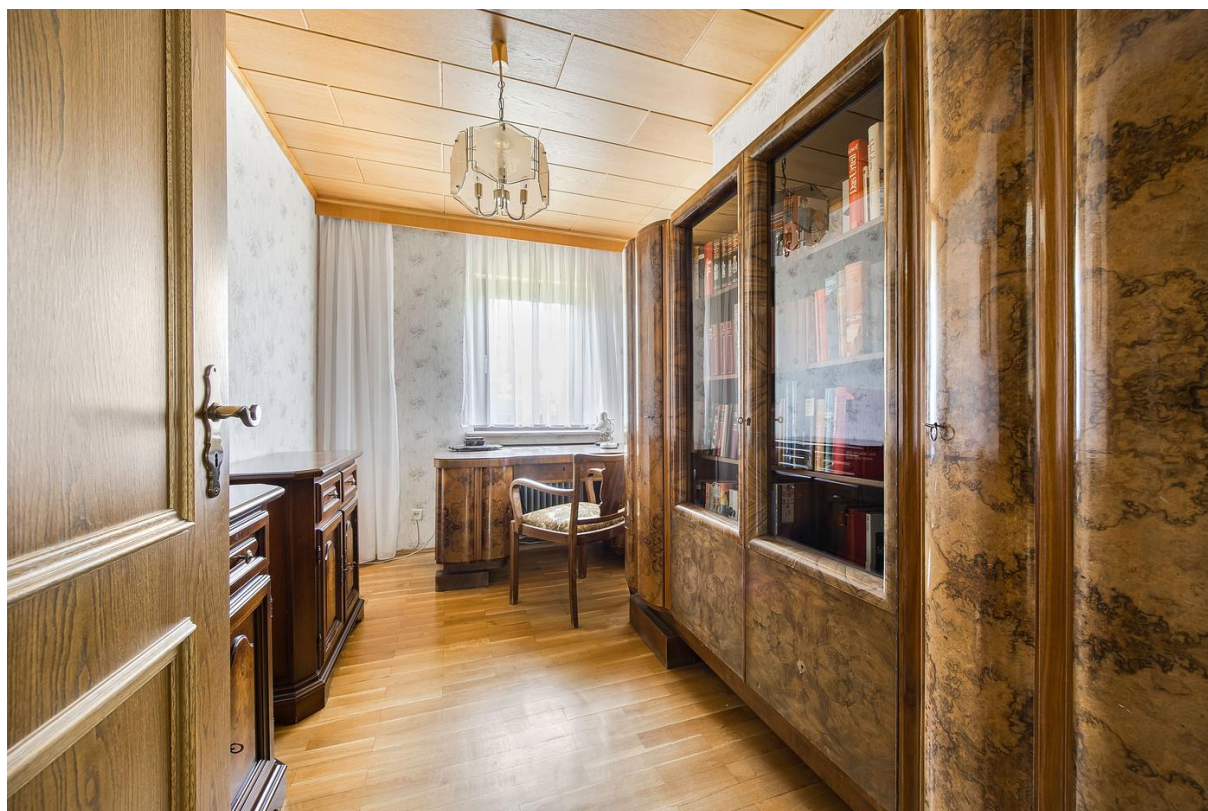
Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zu den Pegnitzauen sowie den weitläufigen Waldgebieten des Nürnberger Lands. Spaziergänge, Fahrradtouren und vielfältige Freizeitaktivitäten im Grünen beginnen praktisch vor der Haustür und schaffen einen idealen Ausgleich zum Berufsalltag.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend angebunden. Das Nürnberger Stadtzentrum ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Zusätzlich sorgt die nahegelegene S-Bahn-Haltestelle Schwaig für eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie innerhalb der Metropolregion. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs. Die Anschlussstelle zur Autobahn A3 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleistet eine optimale Anbindung in alle Richtungen.







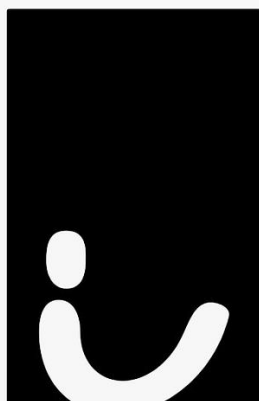












IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN



LEGENDE

- 01 Diele - 14,13 m²
- 02 Abstellraum 2 - 8,62 m²
- 03 Heizungsraum
- 04 Schlafzimmer - 17,22 m²
- 05 Flur - 4,70 m²
- 06 Bad 2 - 8,52 m²
- 07 Kind 2 - 14,18 m²
- 08 Kind 1 - 22,27 m²
- 09 Bad 1 - 4,38 m²
- 10 HWR - 3,16 m²
- 11 Abstellraum 1 - 3,86 m²
- 12 WC - 0,93 m²
- 13 Terrasse - 1/2 = 13,73 m²



LEGENDE

- 01 Flur - 8,82 m²
- 02 Gäste-WC - 3,02 m²
- 03 Diele - 17,34 m²
- 04 Arbeitszimmer - 8,10 m²
- 05 Wohnzimmer - 28,11 m²
- 06 Esszimmer - 15,64 m²
- 07 Küche - 8,34 m²
- 08 Speise - 2,07 m²
- 09 Abstellraum - 2,01 m²
- 10 Bauernstube - 36,01 m²
- 11 Terrasse - 1/2 = 10,49 m²
- 12 Balkon - 1/2 = 17,64 m²