



90571 Schwaig

Außergewöhnliche Maisonettewohnung in ruhiger Toplage – Wohnen über den Dächern von Schwaig



570.000 €

Kaufpreis

178,26 m²

Wohnfläche

5

Zimmer

 Sparkasse
Nürnberg

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Holger Schubert

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	178,26 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Loggia	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1983
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	570.000 €
Hausgeld	943 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	18.09.2024
gültig bis	17.09.2034
Baujahr (Haus)	1983
Endenergiebedarf	76,50
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Teppich	✓
Fliesen	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Fenster	✓
Dusche	✓
Wanne	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- oberste Etage



Beschreibung

Willkommen in einer Wohnimmobilie, die Großzügigkeit, durchdachte Raumaufteilung und eine top Lage miteinander verbindet – zu einem attraktiven Preis.

Diese gepflegte, hausähnliche Maisonettewohnung mit ca. 178 m² Wohnfläche, Lift und zwei Dachterrassen bietet viel Platz und ein angenehmes Wohnambiente – in ruhiger Lage im Villenviertel von Schwaig am Stadtrand von Nürnberg.

Die Wohnung liegt in einer gepflegten Wohnanlage mit Grünflächen und eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf Raum, Licht und ein hochwertiges Wohnumfeld legen.

Wohnebene – Offen gestaltet und lichtdurchflutet

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung ein offenes und freundliches Wohngefühl.

Die großzügige Diele führt in einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der mit seinem stilvollen Kamin, den großen Fensterfronten und seiner beeindruckenden Raumwirkung sofort begeistert.

Ein Highlight ist die angrenzende Südwest Dachterrasse.

Sonne bis in den Abend, Blick ins Grüne der gepflegten Anlage, intime Privatsphäre – ein Ort für entspannte Stunden allein, ein Dinner unter freiem Himmel zu zweit oder für stilvolle Sommerabende mit Freunden.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und fügt sich funktional in das Wohnkonzept ein.

Angrenzend befindet sich eine offene Essecke sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit doppelter Raumhöhe (Cathedral Ceiling), das für ein luftiges Raumgefühl sorgt.

Das Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Private Rückzugsräume – durchdacht und großzügig geschnitten

Über einen offenen Treppenaufgang erreichen Sie das ausgebaute Dachgeschoss, das als privater Rückzugsbereich dient.

Hier erwarten Sie:

- ein großzügiges Schlafzimmer mit geräumigem Ankleidezimmer
- drei gut geschnittene Zimmer, nutzbar als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Büro oder Gästezimmer
- zwei Badezimmer, eines davon mit Sauna
- Zugang zur zweiten Dachterrasse mit herrlichem Blick über das Pegnitztal

Diese Etage bietet Raum für Menschen, die Wert auf Stil, Struktur und Rückzugsmöglichkeiten legen – oder für Paare, die Wohnen mit Arbeiten verbinden und zugleich Entspannen auf hohem Niveau suchen.

Ausstattung, die begeistert

Zum Angebot gehören unter anderem:

- ein großzügiges Treppenhaus
- ein Lift, der Sie direkt zur Wohnungstüre bringt
- ein großes Kellerabteil mit viel Abstellfläche
- zwei ebenerdige Tiefgaragenstellplätze (hintereinander)

Technische Ausstattung:

- neue Hybrid-Heizungsanlage bestehend aus
 - o einer Wärmepumpe zur Grundversorgung von Heizung und Warmwasser
 - o einer Ölheizung zur Unterstützung bei höherem Leistungsbedarf

Nebenkosten

- Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 718 € und könnte sich durch die neu installierte Wärmepumpe künftig reduzieren
- zusätzlich fallen 225 € monatlich für die Rücklagenbildung an

Fazit – eine seltene Gelegenheit in Bestlage

Diese Maisonettewohnung bietet viel Wohnfläche, eine klare Raumstruktur und eine ruhige Lage in



einer der gefragten Wohngegenden im Nürnberger Umland. Ein Zuhause für Menschen, die ein großzügiges Zuhause mit Außenflächen und guter Anbindung suchen. Ideal für anspruchsvolle alle, die das Besondere lieben

Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung bei einer Besichtigung persönlich vor. Vereinbaren Sie einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in der Parkstraße, einer begehrten Lage in Schwaig bei Nürnberg. Die Wohnanlage ist von parkähnlichen Grünflächen umgeben. Der hohe Wohn- und Freizeitwert wird Sie begeistern. Ob Spaziergänge, Joggen oder Biken, die Nähe zur Natur machen diese Lage besonders reizvoll. In der Nähe befinden sich z. B. ein Schwimmbad, Sportverein oder ein Reit- und Pensionsstall. Schwaig liegt direkt vor den Toren Nürnbergs und verfügt über Grundschule, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs. In die Nürnberger Innenstadt gelangt man mit der S-Bahn in ca. 15 Minuten. Anbindungen an die Autobahnen A3, A6 und A9 sind in ca. 1-2 Minuten gegeben.





















Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

