



## 90571 Schwaig

Vollunterkellertes Reihenmittelhaus mit Garten in begehrter Lage.



**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

**349.000 €**

Kaufpreis

**103 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**188 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

### Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken  
Metropolregion Nürnberg**

Serdal Koch

Tel.: 0911 - 23 55 69 -15

[info@immoservice.de](mailto:info@immoservice.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	188 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab ab so

### Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.01.2034
Baujahr (Haus)	1964
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	334.70
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Dieses unterkellerte Reihenmittelhaus mit 5 Zimmern, Badezimmer, WC, Balkon und Terrasse bietet nach erforderlicher Renovierung jede Menge Potential zum Wohlfühlen! Die gesamte Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 188 m<sup>2</sup> inkl. anteiliger Wegefläche von ca. 18 m<sup>2</sup>.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung (Baujahr 1996) mit drei Öltanks, Gesamtfassungsvolumen ca. 4.500 Liter. Die Warmwasserversorgung erfolgt im Badezimmer mittels eines Gasdurchlauferhitzers und in der Küche über einen Untertischboiler. Eine Gasversorgung/Gasleitung ist im Haus vorhanden.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Dielen- und Eingangsbereich mit Gäste-WC das große Wohnzimmer sowie eine große separate Küche. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die große, nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse und in den großen Garten. Hier lässt sich vor allem im Sommer der Feierabend trefflich genießen.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das 1. Obergeschoss. Hier befinden sich neben dem Tageslichtbad noch zwei weitere Zimmer, eines davon mit direktem Zugang zum Balkon, der sich mit einer Größe von ca. 5,00 m x 1,40 m über die gesamte Hausbreite erstreckt. Im ausgebauten Dachgeschoss stehen Ihnen zwei Zimmer zur Verfügung.

Über eine Einschubtreppe gelangen Sie zum kleinen Spitzboden des Hauses. Weitere Nutzflächen mitsamt Heizraum befinden sich im Keller, u.a. ein großer Hobbyraum, dessen Größe dem Wohnzimmer entspricht. Eine Garage ist nicht vorhanden. Die allgemeine Parksituation vor Ort ist entspannt.

Angaben aus der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2024: Der durchschnittliche Bodenrichtwert liegt bei 775,- €/m<sup>2</sup>.

Damit Sie sich vorab einen ersten Eindruck dieser Immobilie verschaffen können, haben wir für Sie eine virtuelle Besichtigungstour erstellt.

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3017235>

Hinweis: Im Falle eines Kaufs sind wir gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG (Geldwäschegesetz) verpflichtet, eine Kopie Ihres Personalausweises zu fertigen.

## Lage

Schwaig bei Nürnberg liegt 5 km nordöstlich von Nürnberg, im Landkreis Nürnberger Land unmittelbar an der BAB A3, Ausfahrt Mögeldorf/Schwaig.

Der Ort mit ca. 8.500 Einwohnern verfügt über eine ca. 10 Gehminuten entfernte S-Bahn-Haltestelle, über welche man in 13 Minuten mit der S2 zum Nürnberger Hauptbahnhof gelangt. Eine alternative Route bietet die Buslinie 40. Die Verkehrsanbindung von Schwaig erfolgt auch über die Bundesstraße B14 sowie die nahegelegene Autobahn A3. In wenigen Fahrminuten ist man wahlweise in Lauf (Richtung Osten) oder in Nürnberg (Richtung Westen).

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken sind ortsansässig. In unmittelbarer Nähe zum Anwesen befindet sich der örtliche Sportverein samt Hallenbad. Ein Freibad bietet der Nachbarort Röthenbach an der Pegnitz.

Schwaig bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten für Wanderungen in einer malerischen Umgebung.



Die Gemeinde liegt am Rande des Naturparks „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ und ist von wunderschönen Landschaften umgeben. Zum Birkensee und zum Moritzberg sind es nur wenige Kilometer. Am Rand der Wohnbebauung führt das örtliche Wandernetz mit dem „Pegnitztal-Rundweg“ und der „5-Flüsse-Radweg“ vorbei, welche das Freizeitangebot abrunden.

Direkt in Schwaig finden Sie auch einen Kindergarten und eine Grundschule vor. Ein breit gefächertes Angebot an weiterführenden Schulen (Mittelschulen, Realschulen, Wirtschaftsschulen und Gymnasien) ist im Nachbarort Röthenbach an der Pegnitz und in Nürnberg vorhanden.









**967**  
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN  
in den letzten 24 Monaten



**361**  
VERMITTELTE IMMOBILIEN  
in den letzten 24 Monaten



**11.748**  
AKTIVE  
KAUFINTERESSENTEN

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

## So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE  
UND KOSTENLOS  
WERT ERMITTELN.**



**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

RMH IN SCHWAIG, SKO NR. 2489



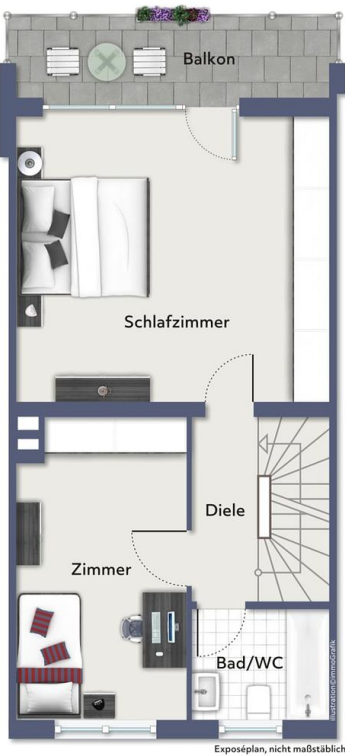
Jetzt den QR Code scannen  
und Rundgang anschauen

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3017235>

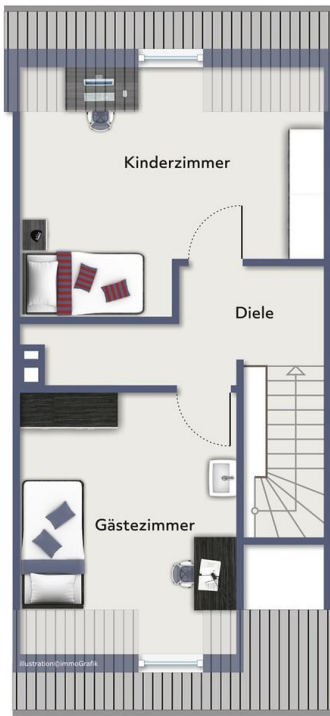












Exposéplan, nicht maßstäblich



































