



90571 Schwaig-Behringersdorf

Wohnen und Arbeiten perfekt!

Haus mit ELW in toller Wohnlage von Behringersdorf



798.000 €

Kaufpreis

192 m²

Wohnfläche

567 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Caroline Ehrhart

Tel.: 00499123980830

c.ehrhart@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	192 m²
Grundstücksfläche	567 m²
Zimmer	6
Terrassen	1
Stellplätze	4
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	798.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.04.2024
gültig bis	14.04.2034
Baujahr (Haus)	1980
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	148.30



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Teppich	✓
---------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Wer großzügiges Familienleben mit einer professionellen Arbeitsmöglichkeit unter einem Dach verbinden möchte, findet in diesem Anwesen in Behringersdorf außergewöhnlich gute Voraussetzungen. Das 1980 erbaute Haus bietet rund 190 m² Wohnfläche auf einem ca. 570 m² großen Grundstück und überzeugt mit einer Aufteilung, die private und berufliche Nutzung ideal miteinander verbindet.

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit vollständig abgeschlossener Einliegerwohnung. Während sich der großzügige Hauptwohnbereich hervorragend für die Familie eignet, bietet die Einliegerwohnung optimale Voraussetzungen für ein Büro, eine Praxis oder eine andere berufliche Nutzung auch mit Kundenverkehr. Termine können stattfinden, ohne dass Besucher

den privaten Wohnbereich betreten müssen. Für Selbstständige, Freiberufler, Berater, Therapeuten oder kleinere Dienstleistungsbetriebe entsteht so eine professionelle Arbeitslösung mit kurzen Wegen und einer klaren Trennung zwischen Beruf und Privatleben.

Vom gemeinsamen Eingangsbereich aus erschließen sich die beiden Einheiten. Der Hauptwohnbereich erstreckt sich großzügig über zwei Etagen, während sich im Erdgeschoss die helle 2-Zimmer-Einliegerwohnung befindet.

Beim Betreten der Hauptwohnung fällt der Blick direkt auf den weitläufigen Wohn- und Essbereich. Eine raumhohe Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und eröffnet einen schönen Blick in den dicht eingewachsenen Garten. Der Essbereich liegt leicht erhöht und wird durch zwei Stufen auf natürliche Weise vom Wohnbereich abgegrenzt. So entstehen zwei klar definierte Bereiche, während der großzügige Gesamteindruck erhalten bleibt. Im Wohnbereich besteht zudem die Möglichkeit, einen Kamin einzubauen, der die besondere Atmosphäre des Raumes zusätzlich unterstreichen könnte. Von hier aus gelangen Sie in die separate Küche sowie zu einem Gäste-WC. Eine Treppe führt in das Obergeschoss mit den privaten Schlafräumen. Dort befinden sich drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Das großzügige Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad en suite mit Badewanne sowie eine integrierte Ankleide. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche ergänzt diese Etage. Der bislang nicht ausgebaute Spitzboden eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, bei Bedarf zusätzlichen Raum zu schaffen.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss greift die helle Architektur des Haupthauses auf. Sie verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront und Gartenblick, eine separate Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Durch die abgeschlossene Raumaufteilung eignet sich die Einheit hervorragend als eigenständiger Büro- oder Praxisbereich. Der Wohn- und Essbereich kann beispielsweise als Empfangs-, Besprechungs- oder großzügiger Arbeitsraum genutzt werden. Das separate Schlafzimmer bietet sich als Einzelbüro, Behandlungszimmer oder weiterer Arbeitsplatz an. Küche und Badezimmer ermöglichen eine weitgehend unabhängige Nutzung. Der eigene Zugang sorgt dabei für eine professionelle Trennung vom Familienleben.

Alternativ kann die Einliegerwohnung selbstverständlich als Wohnbereich für Eltern, erwachsene Kinder oder Gäste genutzt werden. Damit bleibt das Haus flexibel und kann sich unterschiedlichen Lebensphasen und Anforderungen anpassen.

Vom gemeinschaftlichen Treppenhaus gelangt man in das Kellergeschoss. Dort befinden sich ein großer Wasch- und Hauswirtschaftsraum mit Tageslicht sowie zwei weitere großzügige Räume. Diese bieten Platz für Vorräte, Hobby, Archiv, Unterlagen oder ergänzende Lagerflächen für die berufliche Nutzung. Die im Jahr 2016 erneuerte Ölzentralheizung ist ebenfalls im Keller untergebracht.

Auch der Außenbereich überzeugt mit Privatsphäre, guter Nutzbarkeit und einem überschaubaren Pflegeaufwand. Von beiden Einheiten gelangt man direkt auf die Terrasse und in den anschließenden Garten. Ein idyllischer Gartenteich lädt zum Verweilen ein, seitlich wurde zudem ein Gemüsegarten angelegt. Eine Verbindungstür führt direkt vom Garten in die Garage.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagen. Die vorgelagerten Stellflächen bieten zusätzlichen Platz für bis zu vier Fahrzeuge. Gerade bei einer Nutzung der Einliegerwohnung als Büro oder Praxis ist dies ein großer Vorteil: Für Familie, Kunden, Patienten oder Mitarbeiter stehen ausreichend Parkmöglichkeiten direkt am Haus zur Verfügung.



Dieses Anwesen verbindet großzügiges Wohnen mit einer außergewöhnlich durchdachten Möglichkeit zur beruflichen Nutzung. Ein besonderes Zuhause für alle, die Familie, Beruf und persönliche Freiräume komfortabel an einem Ort vereinen möchten. Einen ersten Eindruck können Sie sich ganz bequem von zuhause aus verschaffen: Unsere virtuelle 360°-Tour können Sie unter folgendem Link besuchen: <https://tour.ogulo.com/BOq9>. Doch am schönsten erlebt man ein Zuhause live – wir laden Sie daher herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein, bei der Sie die besondere Atmosphäre selbst spüren können.

Lage

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in ruhiger und grüner Wohnlage von Schwaig-Behringersdorf. Der Bahnhof Behrangersdorf ist fußläufig in nur ca. 5 Minuten erreichbar, sodass Sie eine schnelle Anbindung nach Nürnberg genießen – die Bahn bringt Sie in etwa 12 Minuten direkt an den Nürnberger Hauptbahnhof.

Mit dem Auto erreichen Sie Nürnberg ebenfalls bequem in rund 15 Minuten. Dank der nahegelegenen B14 sowie der Autobahnen A3 und A9 sind Sie bestens an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Ein Supermarkt liegt praktisch ums Eck, ebenso wie Bäcker, Metzger und weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Für Naturliebhaber bietet die Waldnähe ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.



