90571 Schwaig

Großzügiges Zweifamilienhaus in Waldrandlage in Schwaig/Behringersdorf



685.000 €
Kaufpreis

186,46 m²
Wohnfläche

610 m²
Grundstücksfläche

6,5
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Holger Schuberth
Tel.: 0911/230-4111
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	186,46 m²
Grundstücksfläche	610 m²
Zimmer	6,5
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1979
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	685.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.10.2026
gültig bis	06.10.2036
Baujahr (Haus)	1979
Endenergiebedarf	183,60
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Satteldach mit gedämmter oberster Geschossdecke
- Dacheindeckung 2007
- Außenputz 2000
- Kunststoff-Isolierfenster aus dem Jahr 2009
- Rollläden teilweise elektrisch
- Elektroinstallation aus dem Baujahr, mit dreiadriger Leitungsführung und FI-Schutzschalter
- Südost-Terrasse mit Zugang zum Garten im Erdgeschoss
- Südwest-Balkon im Dachgeschoss
- Voll unterkellert mit zwei großen Hobbyräumen
- Gartenhaus und zusätzlicher Freisitz
- Einzelgarage mit weiterem Stellplatz davor

Beschreibung

Dieses 1979 massiv errichtete Zweifamilienhaus bietet mit insgesamt ca. 186,46 m² Wohnfläche und zwei separaten Wohneinheiten viel Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder für die große Familie – hier eröffnen sich interessante Möglichkeiten.

Die Erdgeschosswohnung – ca. 107 m² Wohnfläche:
Die großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Neben einem geräumigen Wohnzimmer stehen ein separates Esszimmer sowie zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.
Das Tageslichtbad verfügt über Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, ebenfalls mit Fenster.
Ein besonderes Highlight ist das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Südost-Terrasse und dem anschließenden Garten. Hier lässt sich die Freizeit wunderbar im Grünen genießen.

Die Dachgeschosswohnung – ca. 80 m² Wohnfläche:
Die zweite Wohneinheit umfasst drei Zimmer, bestehend aus Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, plus Küche, Badezimmer und einem Südwest-Balkon. Die Räume befinden sich im begonnenen, jedoch noch nicht abgeschlossenen Renovierungszustand und bietet die Möglichkeit, den Innenausbau nach eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit ca. 93 m² Nutzfläche reichlich Platz. Neben den üblichen Keller- und Abstellmöglichkeiten stehen zwei großzügige Hobbyräume zur Verfügung.

Der Außenbereich überzeugt durch einen schönen Garten mit Gartenhaus und zusätzlichem Freisitz. Eine Einzelgarage sowie ein weiterer Stellplatz direkt davor runden das Angebot ab.

Die Immobilie ist in Teilen renovierungsbedürftig. Im Keller sind im unteren Wandbereich Feuchtigkeitserscheinungen erkennbar, die jedoch seit Mitte der Neunziger Jahre mit der Neuverlegung einer Drainage unverändert sind.

Fazit: Ein Zweifamilienhaus mit viel Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Diese Immobilie bietet eine interessante Grundlage, um mit überschaubaren Maßnahmen ein attraktives Zuhause zu schaffen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Waldrandlage in Behringersdorf, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Schwaig bei Nürnberg. Der Standort überzeugt durch die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und einer guten Anbindung an die Metropolregion Nürnberg.
Die Nähe zum Behringersdorfer Forst und zum idyllischen Pegnitztal bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert mit vielfältigen Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten.
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt im Ort beziehungsweise in den angrenzenden Gemeinden. Kindergärten und eine Grundschule sind ebenfalls vor Ort vorhanden.
Der Bahnhof Behringersdorf sowie die örtlichen Busverbindungen gewährleisten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch Autofahrer profitieren von der Nähe zur B14 und zur Autobahn A3, wodurch sowohl Nürnberg als auch die umliegenden Städte Erlangen und Herzogenaurach schnell erreichbar sind.
Eine attraktive Wohnlage, die naturnahes Wohnen, eine gute Infrastruktur und kurze Wege in die

Stadt ideal miteinander verbindet.










KI



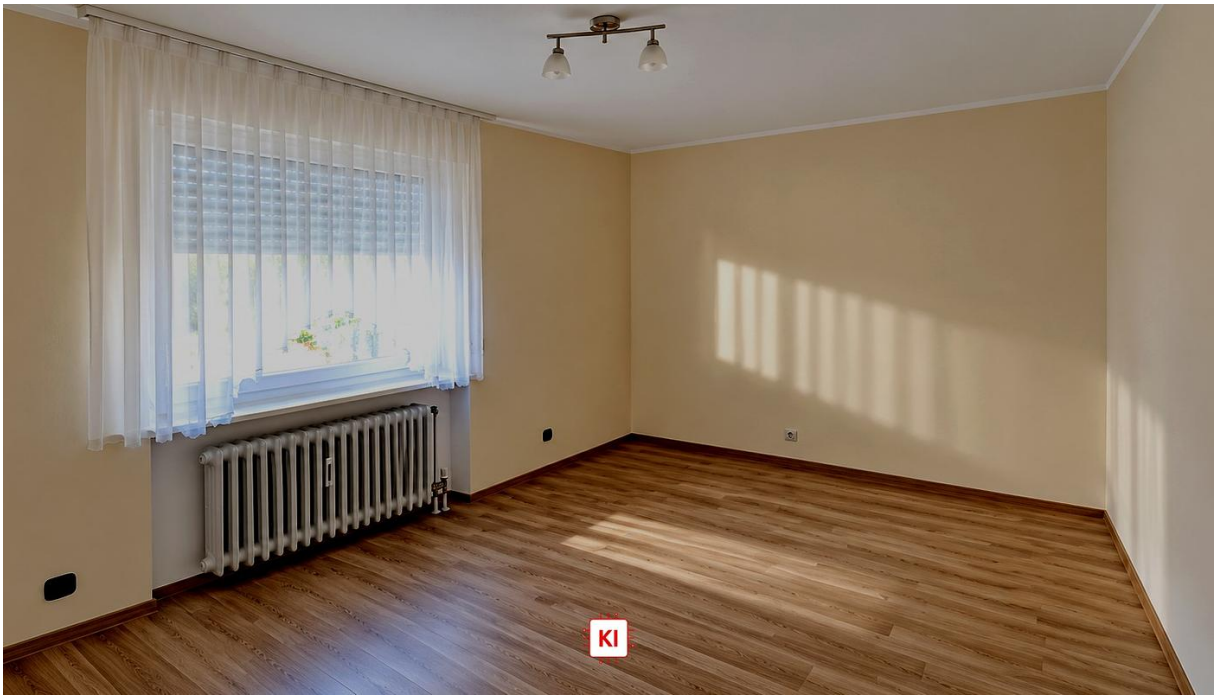











KI








KI











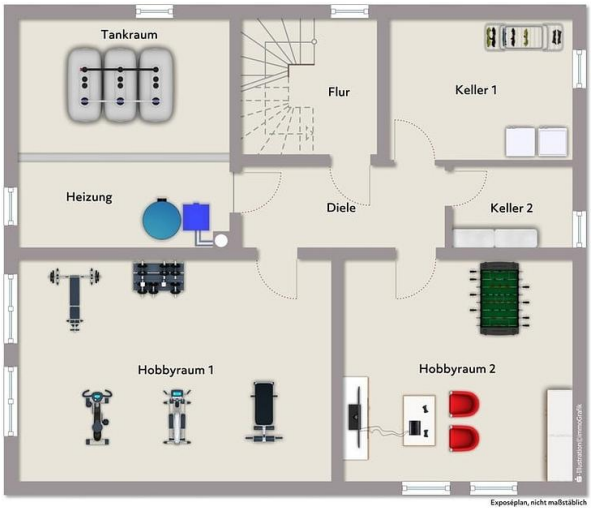







Küche
Windfang
Kind
WC
Esszimmer
Diele
Bad
Abstell
Wohnzimmer
Elternzimmer
Terrasse
Exposéplan, nicht maßstäblich


Flur
Küche
Kind
Diele
Loggia
Bad
Wohnzimmer
Eltern
Exposéplan, nicht maßstäblich



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

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg ★★★★★ Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kunden-vertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
Focus MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

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

Sparkassen Immobilien VERMITTLUNGS GMBH
Sparkasse Nürnberg