



90571 Schwaig-Behringersdorf

Absolute Bestlage in Behringersdorf! Repräsentatives Einfamilienhaus mit ELW und Doppelgarage



Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



844.000 €

Kaufpreis

192 m²

Wohnfläche

567 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Caroline Ehrhart

Tel.: +49 9123 980830

c.ehrhart@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	192 m²
Grundstücksfläche	567 m²
Zimmer	6
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	844.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.04.2024
gültig bis	14.04.2034
mit Warmwasser	✓
Energieverbrauchskennwert	148,30
Baujahr (Haus)	1980
Wärmewert	148,3
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Baujahr	1980
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Wasch- / Trockenraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Teppich ✓

Befeuerung

Öl ✓



Beschreibung

Wer ein Zuhause sucht, das Raum für die ganze Familie bietet und zugleich Stil sowie Beständigkeit verkörpert, wird hier fündig. Dieses Anwesen in Behringsdorf, erbaut im Jahr 1980, beeindruckt mit großzügigen rund 190 m² Wohnfläche und einem ca. 570 m² großen Grundstück, das gleichermaßen Platz für gemeinsames Leben wie für private Rückzugsmöglichkeiten bietet. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – ja fast schon um ein Zweifamilienhaus. Das Besondere: Beide Wohneinheiten sind vollständig voneinander getrennt, sodass gemeinsames Wohnen ebenso wie unabhängiges Leben mühelos möglich ist.

Vom Eingangsbereich aus erschließen sich zwei separate Wohneinheiten: eine charmante 2-Zimmer-Einliegerwohnung im Erdgeschoss – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder heranwachsende Kinder – sowie der großzügige, über zwei Etagen angelegte Hauptwohnbereich. Öffnet man die Türe zur größeren Wohnung, bleibt der erste Eindruck unvergesslich: Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit raumhoher Fensterfront ist mehr als beeindruckend. Dank der dichten Begrünung des Gartens genießt man dabei den Ausblick ins Grüne, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen. Der Essbereich liegt leicht erhöht, zwei Stufen über dem Wohnbereich, wodurch beide Bereiche auf natürliche Weise voneinander abgegrenzt sind. Zusätzlich besteht im Wohnbereich die Möglichkeit, einen Kamin zu installieren – ein Detail, das dem Raum noch mehr Wärme verleihen würde. Von diesem Mittelpunkt des Hauses erschließen sich die Küche und ein separates WC im Erdgeschoss sowie die Schlafräume und Bäder im Obergeschoss. Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Besonders beeindruckend ist das großzügige Hauptschlafzimmer mit eigenem en Suite Bad samt Badewanne sowie einer integrierten Ankleide. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen und teilen sich ein weiteres Bad mit Dusche. Der Spitzboden ist bislang nicht ausgebaut – bietet bei Interesse jedoch die Möglichkeit für zusätzlichen Raum. Im Erdgeschoss erwartet Sie die Einliegerwohnung – wie eine kleine Schwester der Hauptwohnung, hell, freundlich und architektonisch ähnlich gestaltet. Neben einem offenen Wohn- und Essbereich, ebenfalls mit großer Fensterfront und Gartenblick, bietet sie eine Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Vom gemeinschaftlichen Treppenhaus gelangt man weiter in den Keller. Dort stehen ein großer Waschraum mit Tageslicht, der sich auch als Hauswirtschaftsraum eignet, sowie zwei weitere großzügige Räume zur Verfügung – ideal für Stauraum oder Hobbyflächen. Auch die im Jahr 2016 erneuerte Ölzentralheizung ist hier untergebracht.

Nach den großzügigen Räumen im Inneren lohnt sich nun ein Blick nach draußen: Über die Wohnbereiche beider Einheiten gelangt man direkt auf die Terrasse mit anschließendem Garten. Dieser bietet ausreichend Platz für alles, was man sich von einem eigenen Garten wünscht – vom Entspannen bis hin zur individuellen Gestaltung. Gleichzeitig bleibt die Pflege dank der gelungenen Anlage überschaubar, sodass mehr Zeit zum Genießen bleibt, anstatt in Gartenarbeit zu versinken. Ein idyllischer Gartenteich lädt zum Verweilen ein, seitlich wurde zudem ein Gemüsegarten angelegt. Besonders praktisch: Eine Verbindungstür führt direkt vom Garten in die Garage. Beide Garagen stehen selbstverständlich auf dem Grundstück zur Verfügung und werden durch Stellplätze vor der Garage ergänzt, die Platz für bis zu vier weitere Fahrzeuge bieten.

Alles in allem ist dieses Haus ein außergewöhnliches Anwesen – elegant und großzügig und mit einer Ausstrahlung, die man nur selten findet. 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-Behringsdorf. Der Bahnhof Behringsdorf 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



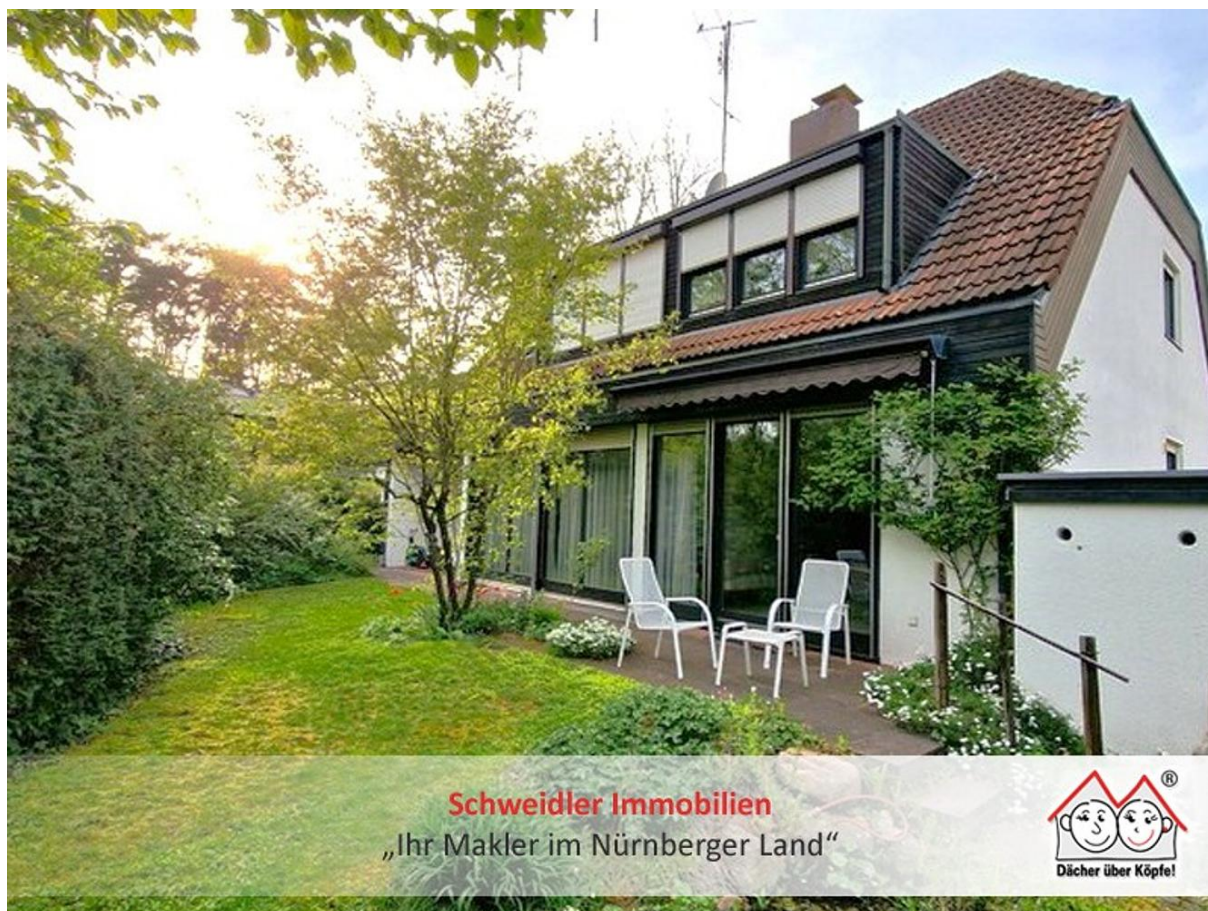
den Nürnberger Hauptbahnhof.

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.



Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“

























