## 90571 Schwaig

# In die Reihe getanzt!! Attraktives Reihenmittelhaus mit liebevoll angelegtem Garten in Schwaig




**394.000 €**
Kaufpreis

**125 m²**
Wohnfläche

**216,38 m²**
Grundstücksfläche

**5**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**
Caroline Ehrhart
Tel.: 00499123980830
c.ehrhart@schweidler-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 125 m² |
| Nutzfläche | 47 m² |
| Grundstücksfläche | 216,38 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| separate WCs | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | 01.01.2027 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 394.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % v. |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| gültig bis | 05.11.2036 |
| Baujahr (Haus) | 1962 |
| Endenergiebedarf | 136.20 |
| Primär-Energieträger | OEL |
| Wertklasse | E |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1962 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gäste-WC | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Öl | ✓ |

### Bauweise

| | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

## Beschreibung

Dieses 1962 erbaute Reihenmittelhaus liegt in Schwaig und bietet ca. 125 m² Wohnfläche auf drei Wohnebenen sowie ein ca. 216 m² Grundstück. Darin enthalten ist auch der anteilige Weg zum Haus.

Schon beim Betreten des Hauses fällt die schöne Holztreppe ins Auge, die dem Eingangsbereich einen besonderen Charme verleiht. Im Erdgeschoss befinden sich die separate Küche, ein Gäste-WC sowie der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen hier für viel Tageslicht und einen schönen Blick ins Grüne. Vom Wohnzimmer aus geht es direkt auf die Terrasse und weiter in den wunderschönen Garten mit Gartenhaus – ein herrlicher Platz zum Abschalten.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon mit eigenem Balkon. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet und wurde 1995 erneuert.

Eine Etage höher bietet das ausgebaute Dachgeschoss einen weiteren großzügigen Raum, der sich beispielsweise als Schlafzimmer, Jugendzimmer oder Homeoffice eignet. Ein zusätzliches Tageslichtbad mit Dusche und WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen diese Etage.

Auch im Kellergeschoss ist ausreichend Platz vorhanden: Neben dem Heizungsraum und einem Vorratsraum gibt es eine Waschküche mit direktem Zugang zum Garten – besonders praktisch im Alltag.

Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1995. Die zweifach verglasten Kunststofffenster stammen aus 1995. Das Badezimmer im Obergeschoss sowie das Gäste-WC wurden im gleichen Jahr erneuert. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch gegen Ablöse übernommen werden.

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

## Lage

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in Schwaig bei Nürnberg – einer beliebten Gemeinde direkt vor den Toren Nürnbergs. Schwaig bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Ärzten und Gastronomie. Auch Kindergärten und eine Grundschule sind direkt vor Ort vorhanden, weiterführende Schulen befinden sich in Nürnberg und den umliegenden Städten.
Besonders praktisch ist die gute Verkehrsanbindung: Der S-Bahnhof Schwaig ist bequem erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof. Auch die Autobahn A3 ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Gleichzeitig laden die nahegelegenen Pegnitzauen und der Reichswald zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein. Mit dem Hallen- und Freibad „Pegnitzaue“ bietet Schwaig zudem eine attraktive Freizeitmöglichkeit direkt vor Ort.

## 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“
Dächer über Köpfe!

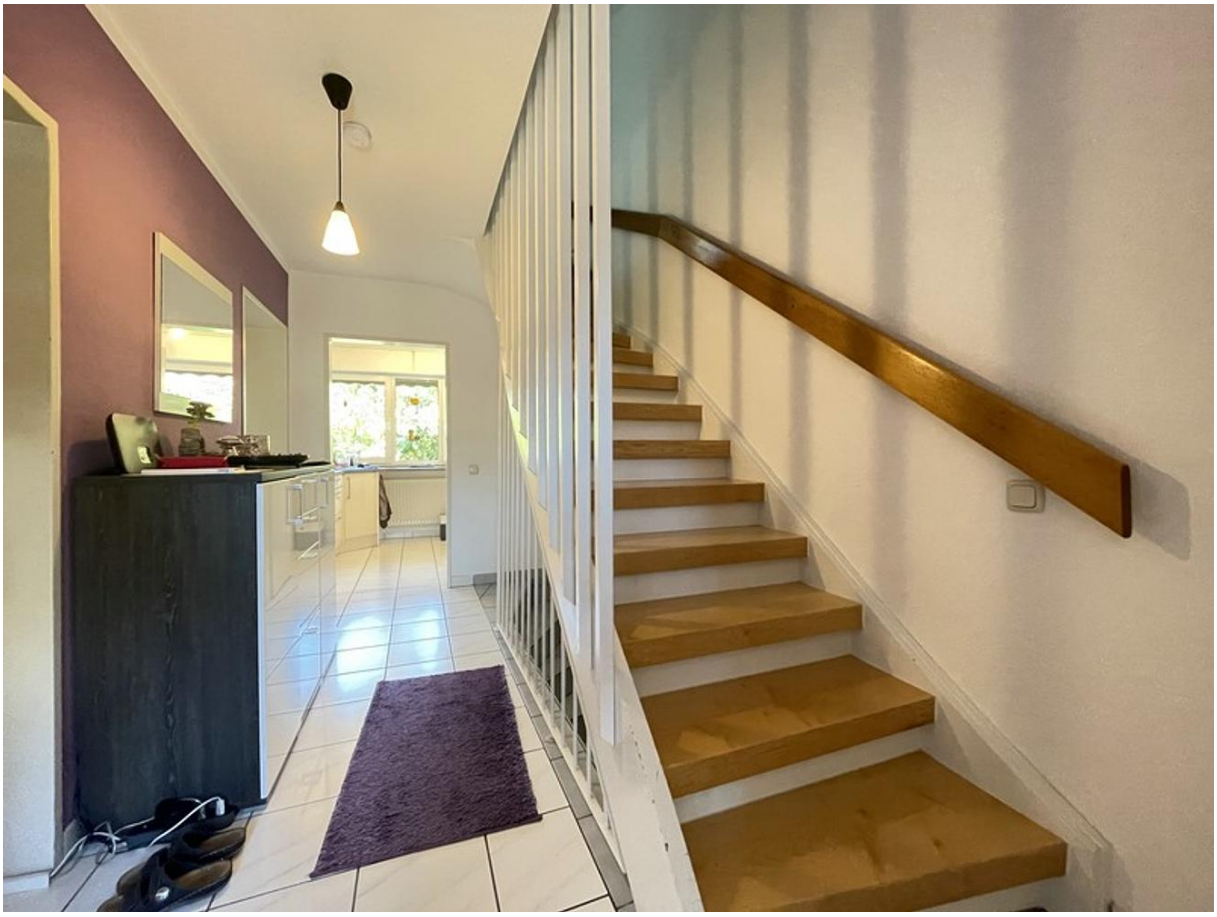

















vileda
www.aldi-sued











