## 90571 Schwaig / Behringersdorf

# Ein Haus für die Familie! Ren.bed. Reihenmittelhaus mit Garage & großem Garten in Behringersdorf




**338.000 €**
Kaufpreis

**110 m²**
Wohnfläche

**253 m²**
Grundstücksfläche

**5**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**
Oliver Sperl
Tel.: 00499123980830
o.sperl@schweidler-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 110 m² |
| Grundstücksfläche | 253 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| separate WCs | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 1 |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | nach Absprache |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 338.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % v. |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 02.09.2036 |
| Baujahr (Haus) | 1963 |
| Energieverbrauchkennwert | 93.60 |
| Primär-Energieträger | GAS |
| Wertklasse | C |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1963 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | renovierungsbe |

## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Garage | ✓ |

### Bauweise

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

### Bad

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

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Gas | ✓ |
| Elektro | ✓ |

### unterkellert

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

## Beschreibung

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1962/63 bietet auf rund 110 m² Wohnfläche überraschend viel Platz – und dazu einen schön großen Garten, in dem man den Alltag schnell hinter sich lassen kann.

Das Haus steht auf einem ca. 253 m² großen Grundstück inklusive des gegenüberliegenden, ca. 35 m² großen Garagengrundstücks. Die Einzelgarage ist vom Garten aus über einen kurzen Weg schnell erreicht.

Im Inneren erwartet Sie ein klassischer und angenehm praktischer Grundriss. Im Erdgeschoss bildet das helle Wohnzimmer mit seiner großen Fensterfront den Mittelpunkt des Hauses. Von hier fällt der Blick direkt in den Garten. Eine Durchreiche verbindet den Wohnbereich mit der separat gelegenen Küche. Im Wohnzimmer befindet sich außerdem noch der ehemalige Kohlekamin, der heute allerdings stillgelegt ist. Ein Gäste-WC sowie eine praktische Garderobennische ergänzen diese Etage.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung. Zwei davon eignen sich sehr gut als Kinder- oder Schlafzimmer, das etwas kleinere dritte Zimmer bietet sich beispielsweise als Büro oder Gästezimmer an. Auf dieser Etage befindet sich auch das Badezimmer mit Badewanne, WC und Fenster.

Und auch ganz oben geht es noch weiter: Im Dachgeschoss warten ein weiteres großzügiges Schlafzimmer sowie ein separater Abstellraum.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Zwei Kellerräume sorgen für reichlich Stauraum, wobei einer davon einen direkten Zugang in den Garten bietet. Hinzu kommt der Heizungsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Ganz ohne Arbeit geht es hier nicht: Das Haus ist renovierungsbedürftig und darf an einigen Stellen wieder auf den heutigen Stand gebracht werden. Gleichzeitig wurden in den vergangenen Jahren bereits mehrere größere Maßnahmen erledigt. So wurden 2006 Kunststofffenster mit gemütlicher Holzoptik eingebaut. Die Hauseingangstür stammt aus dem Jahr 2005. Bereits 1982 wurde das Gebäude mit einem ca. 6 cm starken Vollwärmeschutz versehen. Ebenfalls 2005 wurde die Dacheindeckung einschließlich einer ca. 14 cm starken Zwischensparrendämmung erneuert. Der Heizkessel wurde 2003 ausgetauscht.

Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung sowie zusätzlich über einen Gaseinzelofen im Obergeschoss. Die Warmwasserbereitung erfolgt in der Küche über einen elektrischen Durchlauferhitzer und im Badezimmer über einen Gas-Durchlauferhitzer.

Besonders schön wird es draußen: Der großzügige Garten bietet viel Platz zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Abschalten. Direkt am Haus befindet sich eine Terrasse mit Markise – ein schöner Platz für Frühstück im Freien oder den Kaffee am Nachmittag.

Ein Haus mit klassischem Grundriss, viel Platz und einem Garten, der richtig Freude machen kann – und gleichzeitig die Möglichkeit bietet, mit eigenen Ideen wieder ein schönes Zuhause daraus zu machen. Neugierig geworden? Dann rufen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

## Lage

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in einer gepflegten Wohngegend von Behringersdorf, einem charmanten Ortsteil von Schwaig mit hervorragender Anbindung an

Nürnberg. Besonders schön ist die unmittelbare Nähe zum Pegnitzgrund: In nur etwa 2–3 Minuten zu Fuß erreichen Sie die weitläufigen Wiesen und Spazierwege entlang der Pegnitz – ideal für eine kleine Runde am Abend, zum Joggen, Radfahren oder einfach zum Abschalten im Grünen. Auch der nahe Sebalder Reichswald bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind schnell erreichbar. Die fußläufig zu erreichende Bahnlinie sorgt für eine direkte Verbindung ins Nürnberger Stadtzentrum, während die Nähe zu B14 und A3 eine perfekte Anbindung in alle Richtungen für Autofahrer bietet. Ein ideales Umfeld für Familien, Berufspendler und alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit städtischer Nähe kombinieren möchten.

## 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.


RESERVIERT
Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!







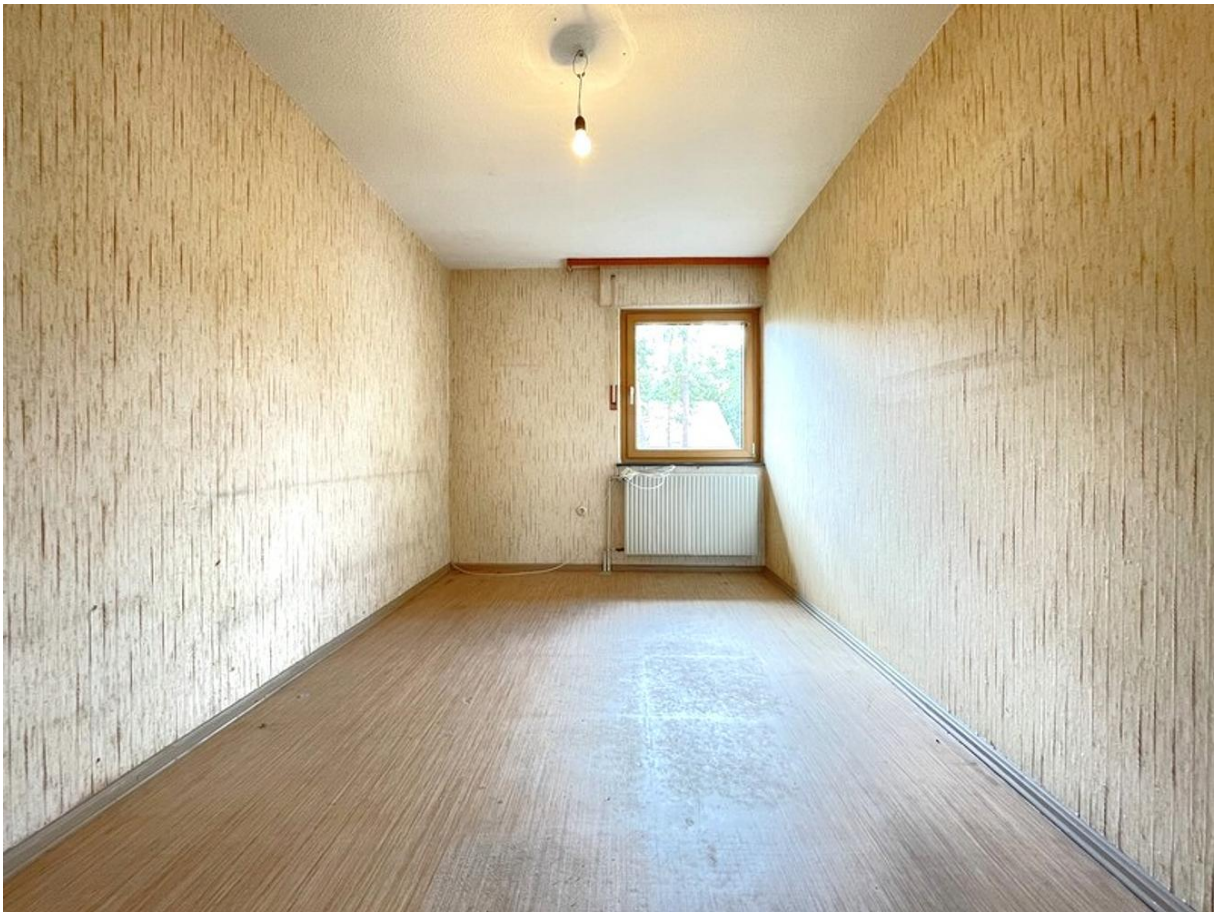















Vaillant



