



## 91244 Reichenschwand

Ein Haus, drei Möglichkeiten – großzügiges  
Dreifamilienhaus mit Garage u.v.m. in Reichenschwand



**Schweidler Immobilien**  
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



**538.000 €**

Kaufpreis

**299,61 m²**

Wohnfläche

**837 m²**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Oliver Sperl

Tel.: 00499123980830

[o.sperl@schweidler-immobilien.de](mailto:o.sperl@schweidler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Wohnfläche          | 299,61 m² |
| Nutzfläche          | 50 m²     |
| Grundstücksfläche   | 837 m²    |
| Zimmer              | 9         |
| Schlafzimmer        | 6         |
| Badezimmer          | 3         |
| Balkone / Terrassen | 2         |
| Terrassen           | 1         |
| Stellplätze         | 2         |
| Einliegerwohnung    | ✓         |

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Preise & Kosten

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kaufpreis           | 538.000 €  |
| provisionspflichtig | ✓          |
| Aussen-Courtage     | 2,975 % v. |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 09.09.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1974        |
| Primär-Energieträger | OEL         |
| Wertklasse           | H           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 251.80      |



## Zustand

|               |                |
|---------------|----------------|
| Baujahr       | 1974           |
| Verkaufstatus | offen          |
| Zustand       | renovierungsbe |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kamin                  | ✓        |
| Kabel / Sat-TV         | ✓        |
| Wintergarten           | ✓        |

### Stellplatzart

|         |   |
|---------|---|
| Garage  | ✓ |
| Carport | ✓ |

### Bauweise

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

### Bad

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

### Befeuerung

|            |   |
|------------|---|
| Öl         | ✓ |
| Alternativ | ✓ |

### unterkellert

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



## Beschreibung

Dieses charmante Dreifamilienhaus bietet eine seltene Kombination aus großzügigen Wohnflächen, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem schönen Grundstück mit Garten. Das im Jahr 1974 errichtete Wohnhaus wurde 1991 durch einen Anbau erweitert und präsentiert sich heute als interessante Immobilie für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch für eine teilweise Vermietung.

Bereits beim Betreten der Immobilie vermittelt die großzügige Gestaltung einen angenehmen Eindruck. Im Erdgeschoss befindet sich eine außergewöhnlich geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mittelpunkt ist der rund 40 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und direktem Zugang zum großen Balkon. Von hier führt eine Treppe unmittelbar in den Garten. Eine repräsentative Diele mit Natursteinfliesen, ein großzügiges Schlafzimmer, zwei Kinder- bzw. Arbeitszimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Dusche vervollständigen diese Ebene.

Auch die ca. 114 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss überzeugt durch ihr großzügiges Raumangebot. Der etwa 42 m<sup>2</sup> umfassende Wohn- und Essbereich verfügt ebenfalls über einen Kaminofen und einen wintergartenähnlich gestalteten Bereich mit attraktiver Holzbalkenkonstruktion. Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz für einen zusätzlichen Essbereich und verfügt über eine angrenzende Speis bzw. einen Hauswirtschaftsraum. Ein Schlafzimmer, ein Kinder- bzw. Arbeitszimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche runden das Raumangebot hier ab.

Im Untergeschoss befindet sich noch eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit rund 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie verfügt über ein Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche sowie ein Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Damit bietet auch diese Einheit einen eigenen privaten Außenbereich.

Für angenehme und effiziente Wärme sorgt eine erneuerte Ölheizung (2024) in cleverer Kombination mit Solarthermie. Ausreichende Lagermöglichkeiten durch mehrere Kellerräume sind hier ebenfalls gegeben. Zum Anwesen gehören außerdem eine Garage, ein Carport sowie ein praktischer Schuppen, der sich ideal zur Lagerung von Brennholz oder Gartengeräten eignet.

Der Zustand des Hauses ist größtenteils zeittypisch und in Teilen renovierungsbedürftig. Bei den Fenstern handelt es sich teils um Holz-, teils um Kunststoff-Isolierglasfenster. Je nach Wohnebene finden sich Naturstein- und Laminatböden sowie Holzdecken bzw. Kunststoffdecken in Holzoptik. Gerade diese Ausgangssituation eröffnet neuen Eigentümern die Möglichkeit, das Anwesen nach ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ihm eine individuelle und persönliche Note zu verleihen.

Eine Immobilie mit viel Platz, drei abgeschlossenen Wohneinheiten und einem tollen Grundstück – haben wir Ihr Interesse an diesem außergewöhnlichen Haus geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins!

## Lage

Das hier angebotene Dreifamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage in Reichenschwand. Die Gemeinde liegt idyllisch im Pegnitztal und bietet ein angenehmes, naturnahes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule. Dank des Bahnhofs sowie der guten Anbindung an die B 14 und A 9 sind Hersbruck, Lauf und Nürnberg schnell erreichbar. Die reizvolle Umgebung mit zahlreichen Spazier- und Radwegen macht Reichenschwand zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Naturliebhaber.



## 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“

























































