



## 90571 Schwaig

# Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in Behringersdorf - Einziehen und Wohlfühlen!



**285.000 €**

Kaufpreis

**90,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.01.2024
Ab-Datum	01.01.2024
vermietet	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	285.000 €
Hausgeld	3.862,96 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	27.04.2014
gültig bis	26.04.2024
Baujahr (Haus)	1964
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	141,20
Primär-Energieträger	Öl



## Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Frei ab 01.01.2024
- Entfernungen:
  - Fußweg zum Bahnhof 8 Minuten
  - Nürnberg Hauptbahnhof 19 Minuten
  - Autobahn 3 Minuten
  - Fußweg Einkaufsmöglichkeiten 5-8 Minuten



## Beschreibung

Die gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (ohne Aufzug) eines 1964 gebauten Mehrfamilienhauses und verfügt über ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnraum. Sie ist noch bis 31.12.23 vermietet und anschließend frei zum Selbstbezug.

Von der zentralen, großzügigen Diele mit Abstellraum gelangen Sie in alle Zimmer. Das Wohn-/Esszimmer überzeugt durch seine helle Fensterfront und den Zugang zum großen Ostbalkon mit Blick ins Grüne. Die beiden weiteren Zimmer sind nahezu gleich groß und könnten als Schlaf- und Kinderzimmer oder als Büro und Gästezimmer genutzt werden. Das Bad hat Dusche und Wanne und ist vom WC getrennt, beides innenliegend. Durch die separate Küche stören Gerüche und Küchengeräusche nicht die Wohnatmosphäre. Von hieraus gelangen Sie auf die sonnige West-Loggia.

Eine Einzelgarage und ein Kellerraum runden dieses attraktive Immobilienangebot ab und sind im Kaufpreis enthalten.

Fazit: einziehen und wohlfühlen!

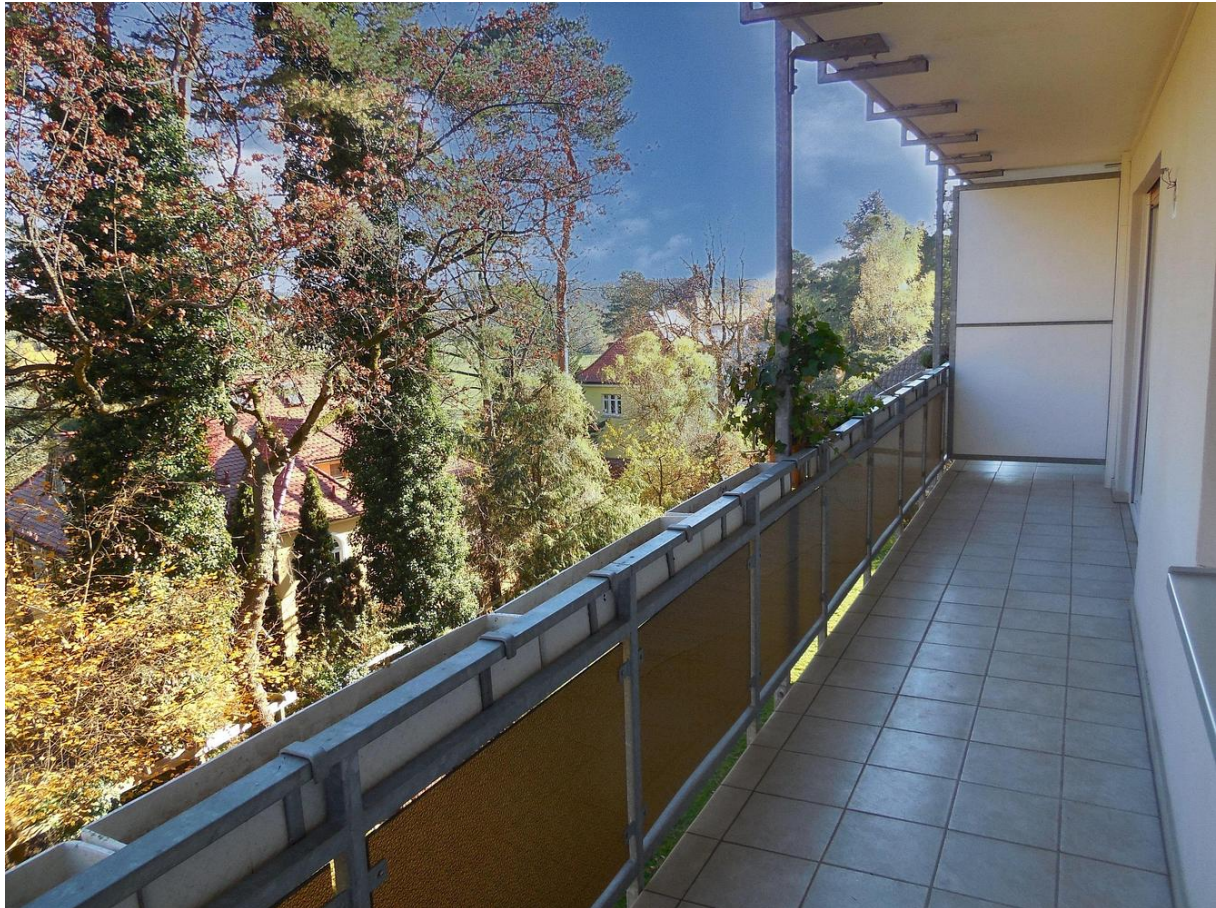
Überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Wohnung und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

## Lage

Der ca. 3.000 Einwohner große Ort Behringersdorf gehört zur Gemeinde Schwaig bei Nürnberg und liegt unmittelbar vor den Toren Nürnbergs. Hier können Natur in Kombination mit den Vorzügen des städtischen Lebens gleichermaßen verwirklicht werden, denn wer hier lebt, ist gut angebunden und infrastrukturell versorgt. Mit dem Auto ist man binnen Minuten in Nürnberg oder Lauf an der Pegnitz sowie auf der Autobahn A3. Die Bushaltestelle und der Bahnhof Behringersdorf sind zu Fuß erreichbar. Ideal für Pendler. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten vor Ort wie Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei, Apotheke sowie Gasthäuser etc. verkürzen die persönlichen Wege. Im Ortskern befinden sich eine Kindertagesstätte und die Grundschule. Da der Ort zwischen Forst und Pegnitzgrund gelegen ist, bieten sich vielfältigste Freizeitgestaltungen im Grünen an.























# 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



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