



90571 Schwaig

Erstbezug nach Modernisierung - exklusive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Schwaig bei Nürnberg



690.000 €

Kaufpreis

137 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	137 m²
Zimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1983
letzte Modernisierung	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	690.000 €
Hausgeld	704 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	18.09.2024
gültig bis	17.09.2034
Baujahr (Haus)	1983
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	76,50
Primär-Energieträger	Öl,



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
Zentralheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Öl	✓
Elektro	✓

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Bodentiefe Fenster mit elektrischen Außenrollläden
- Fußbodenheizung
- Edle Echtholzparkettböden
- Offener Holzkamin
- Barrierefreie Gestaltung
- Luxuriöses Badezimmer
- Separates Gäste-Bad



Beschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit zeitloser Eleganz. Auf großzügigen 137 qm Wohnfläche bietet sie ein Ambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Das Gebäude liegt in einer parkähnlichen Anlage und wurde kontinuierlich gepflegt. Erst 2023 erhielt es eine neue, nachhaltige Heizungsanlage aus Öl und Wärmepumpe.

Die Wohnung selbst wurde 2024 umfassend saniert/modernisiert und präsentiert sich in einem exzellenten Zustand.

Zur Wohnung gehören ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin zur Besichtigung, um sich selbst von den Vorzügen dieses Angebotes zu überzeugen!

Lage

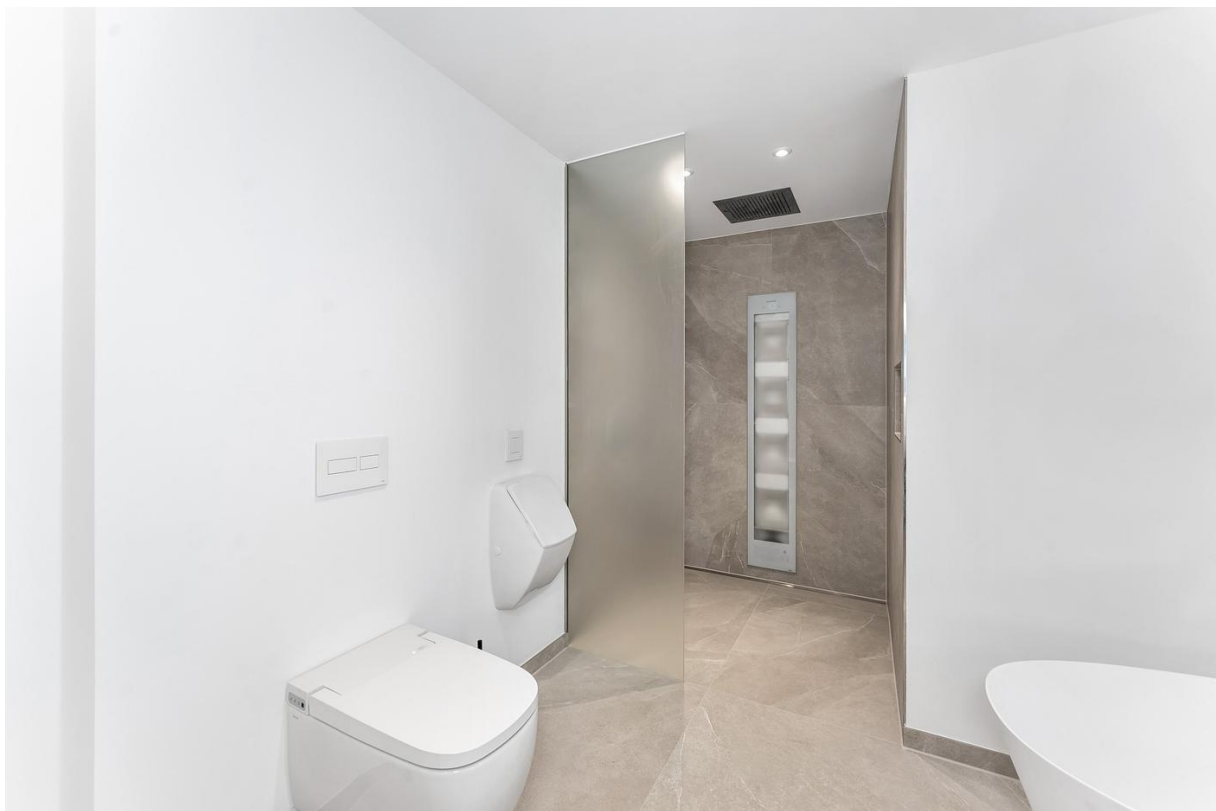
Das Objekt liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Schwaigs, geprägt durch ein ruhiges, gepflegtes Wohngebiet mit großzügigen Einfamilienhäusern und Villen. Die unmittelbare Nähe zum Pegnitzufer verleiht der Adresse einen idyllischen Charakter und lädt zu Spaziergängen, Radrunden oder entspannten Freizeitmomenten am Wasser ein. Schwaig bietet eine umfassende Versorgung für den Alltag. Die Autobahn A3 ist nur wenige Minuten entfernt, sodass Ziele wie Nürnberg, Erlangen, Fürth oder Herzogenaurach schnell erreicht werden können.



















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.