



## 90571 Schwaig bei Nürnberg

# HEGERICH: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Fernblick!



**375.000 €**

Kaufpreis

**117 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**HEGERICH**   
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

[ms@hegerich-immobilien.de](mailto:ms@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	117 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	23 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Baujahr	1964
letzte Modernisierung	2016
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	375.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	27.04.2014
gültig bis	26.04.2024
Baujahr (Haus)	1964
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	141
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Bodenbelag

Parkett ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- 2015 neue Heizkessel im Haus
- Garage (bereits im Kaufpreis inbegriffen)
- Rollladenkästen gedämmt (2016)
- neue Isolierglasfenster in Kunststoffausführung
- 2 Balkone (1x West/ & 1x Ostausrichtung)
- elektrische Rollos mit Fernbedienung im Wohnzimmer
- großzügiger Keller mit Stromanschluss (ca. 16m<sup>2</sup>)
- Dachbodenabteil mit Stromanschluss (ca. 16m<sup>2</sup>)
- zentrale Schließanlage
- Waschmaschinenanschluss in der Küche



## Beschreibung

Diese gehobene, stadt- und naturnahe zugleich, sehr gepflegte Wohnanlage befindet sich in Behringersdorf auf einem eingezäunten Privatgrundstück, umgeben von historischen Villen und prestigevollen Neubauten.

Vom 3 OG. haben Sie aus dieser ca. 117m<sup>2</sup> großen 3-Zimmer-Wohnung gleich zwei Fernblickaussichten – an der Ostseite den Sonnenaufgang über dem Moritzberg mit Morgennebel über dem Wiesengrund und an der Westseite den Sonnenuntergang über Nürnberg und den Dächern der Nachbarschaft. Durch die höhere Lage der Wohnung ist sie komplett uneinsehbar. Mit Hinblick darauf wurden alle Fenster (außer Küche) bei der Errichtung des Hauses auf Sonderwunsch größer ausgelegt. Das tiefe und breite Panoramafenster im Wohnzimmer ist eine Rarität für ein Mehrfamilienhaus.

Sie betreten die helle geräumige Wohnung über einen einladenden Flur, der für Ihren täglichen Komfort mit drei Wechselschaltern ausgestattet ist. Vom Eingangsbereich nach rechts gelangen Sie in die großzügige Küche mit einer wertvollen Einbauküche, von welcher Sie Zugang auf den Westbalkon haben und am Feierabend mit einem Getränk Ihrer Wahl langsam den Geist von Arbeit hin zu Erholung umstimmen können.

Die vom Flur aus nächste Türe gegen UZS führt in ein stattliches 25m<sup>2</sup> großes Zimmer, das über eine Durchreiche aus der Küche verfügt. Dieses können Sie persönlich und passend zu Ihrem Lebensstil einrichten und benutzen. Ob Esszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer oder Heimbüro – hier sind Sie jetzt und in Zukunft flexibel! Es hat ebenfalls einen Zugang zum Westbalkon, der mit einer Markise ausgestattet ist. Auf dem Boden ist ein Laminat in Escheoptik verlegt und es sind zwei Leuchtenanschlüsse an der Decke vorhanden für mehr Spielraum bei der Einrichtung.

Als wir nun das Zimmer verlassen finden wir gegenüber das separate WC mit Nachlauffunktion für den Lüfter. Rechts davon befindet sich das Badezimmer mit sowohl Badewanne, als auch Dusche. Die Einbauarmaturen in der Dusche und an der Badewanne sind zum einen Elemente gehobenen Designs und erhöhen zum anderen die Sicherheit und den Komfort, weil sie nicht aus der Wand herausragen. Hier hat der Lüfter ebenfalls eine Nachlauffunktion.

Die fünfte Türe mit Verglasung führt in das Herzstück der Wohnung – das Wohnzimmer. Es bietet mit 40m<sup>2</sup> viel Raum zum Wohlfühlen. Es ist mit drei unabhängigen Leuchtenanschlüssen und zwei Wechselschalterstellen ausgestattet. Sie können jede der drei Leuchten beim Betreten und Verlassen des Wohnzimmers neben dem Flur und dem weiteren Zimmer ein- und ausschalten. Auch hier wurde seinerzeit an Komfort und Sicherheit gedacht. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den ca. zwölf Meter langen, überdachten Ostbalkon mit Wasseranschluss, welcher besonders im Sommer zu jeder Tageszeit zum Entspannen einlädt. Die Rolläden hier werden, bei der beachtlichen Größe und die Philosophie des Objekts fortführend, mit einer Funkfernbedienung gesteuert.

Der moderne Parkettboden aus kanadischem Ahorn in Landhausdiele verleiht dem Raum ein gemütliches und hochwertiges Ambiente.

Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich das dritte Zimmer, das man bei Bedarf mit der Portiäre verdecken kann. Es wurde ursprünglich als Schlafzimmer konzipiert, und bietet sich nach wie vor als solches an, denn auch hier sind drei Wechselschalter für das Licht – bei der Türe und links und rechts vom Bett. Aber auch hier ist eine Benutzung nach Ihren Vorstellungen natürlich möglich. Dieses Zimmer hat auch einen Zugang zum Ostbalkon. Der Boden ist mit Laminat in Escheoptik verlegt.

In der Küche und im Flur ist großformatiges robustes Feinsteinzeug verlegt. Bad und WC sind, wie zu erwarten, raumhoch gefliest.

Ein großzügiges Kellerabteil mit 16m<sup>2</sup> und einem Stromanschluss bietet genügend Stauraum,



daneben befinden sich ein gemeinschaftlicher Fahrradraum und ein gemeinschaftlicher Trockenraum.

Zusätzlich ist auf dem Dachboden gleich über der Wohnung ein Dachbodenabteil (ca. 16 m<sup>2</sup>) vorhanden, ebenfalls mit einem Stromanschluss.

Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage direkt vor der Treppenhaustür mit der Option, einen Garagentorantrieb mit Funkfernbedienung zu installieren.

## Lage

Behringersdorf gehört zur Gemeinde Schwaig bei Nürnberg und ist der erste Ort außerhalb von Nürnberg entlang der B14, vom Nürnberger Stadtteil Erlenstegen nur ca. 5km, ca. 7 Autominuten entfernt. Der Fußweg von der Wohnanlage zur Bahn-Station beträgt ca. 7 Minuten. In Behringersdorf befinden sich KiTas und eine Grundschule. Supermarkt, Bäckerei und Metzgerei, sowie einige Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind wenige Autominuten entfernt in den Nachbarorten Schwaig, Röthenbach und Rückersdorf vorhanden. Ferner befinden sich in Schwaig eine S-Bahn-Station, ein Hallen- und Freibad und ein Sportverein. In Röthenbach befindet sich u.a. ein Drogeriemarkt und ein Baumarkt.

Von der Wohnanlage haben Sie mehrere Verkehrsanbindungen praktisch von der Hofzufahrt aus – B14 nach Nürnberg und Lauf a.d. Pegnitz und die Anbindung an die A3 mit weiterer Anbindung südlich an A9 und A6, nördlich an B2, B4 und A73 und zudem die Möglichkeit über die Behringersdorfer Straße über Schwaig nach Nürnberg und zur A3 zu gelangen.

Für einen gesunden Lebensstil bietet der nahegelegene Behringersdorfer Forst zahllose Rad- und Wanderwege. Der Birkensee nahe Röthenbach ist 25 wunderschöne Fahrradminuten entfernt und bietet die Möglichkeit zum Sonnen und zum Baden. Ebenso sind Rad- und Spazierwege im Wiesengrund vom Anwesen aus direkt zugänglich.

Hier lebt es sich sehr idyllisch mit der Nähe zur Natur und den gleichzeitig kurzen Wegen zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs und zahlreichen Verkehrsanbindungen.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!



- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert



