



## 90571 Schwaig b. Nürnberg

Großzügig Wohnen mit Stil - XXL-Haus mit Einliegerwohnung + 237 m<sup>2</sup> Wfl. + großes Sonnengrundstück + Bezugsfrei



**797.000 €**

Kaufpreis

**237 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1206 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**J. M. LANG Immobilien**

Jochen M. Lang

Tel.: 0911/6808877

[j.m.lang-immobilien@t-online.de](mailto:j.m.lang-immobilien@t-online.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	237 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.206 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	797.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	29.04.2024
gültig bis	28.04.2034
Baujahr (Haus)	1948
Endenergiebedarf	264,5
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1948
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Wintergarten	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
Holz	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Besondere Ausstattungsdetails sind z. B.:

- Massivbauweise mit ca. 44 cm Aussenwandstärke im Erd- und Obergeschoss
- zwei Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss + Spitzboden + volle Unterkellerung
- Original Holztreppe vom EG bis in das DG
- teilweise aufgearbeiteter Original-Holzdielenboden in verschiedenen Räumen
- Raumhöhen im EG ca. 2,69 m, im Obergeschoss ca. 2,68 m und im Dachgeschoss bis ca. 2,43 m
- beheizbarer Wintergarten (Fenster 2016 erneuert) am Wohnzimmer
- zweiflügelige Schiebetüre zwischen Küche/Essplatz und Wohnzimmer
- Zugang von der Küche zu Terrasse und Garten
- Dachterrasse (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit Markise im 1. OG
- Isolierglasfenster in allen Räumen (Einbau ca. 1995 bis ca. 2005) und 2016 Einbau Fenster und Terrassentür in der Küche
- Gaszentralheizung Bj. 2005
- überwiegend Kompaktheizkörper in den Räumen
- 2 Kaminzüge
- Grundofen (z. B. für Holzbefeuern) im Erdgeschoss mit guter Heizleistung
- Gasanschluss für Gasherd in der Küche
- Warmwassererzeugung elektrisch mit Durchlauferhitzer (Duschbad DG) und mit Gastherme (Wannenbad EG)
- 2014 Isolierung der Geschossdecke im DG mit Hanf und zusätzlich volle Isolierung des Dachbodenraumes (Dachspitze)
- Elektroinstallation mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter)



- Satellitenempfangsanlage
- Garagenraum mit eigener Zufahrt und direktem Hauszugang im Kellergeschoss integriert
- Kellerausstertrepp
- Doppelcarport mit angebautem Abstellraum
- kleines Gewächshaus
- großes Holzgartenhaus



## Beschreibung

Dieses Haus entfaltet seinen besonderen Charme bereits beim Betreten des verglasten Windfangs und der großzügigen Diele.

Es wurde im Lauf der Jahre immer weiter modernisiert ohne seine Ausstrahlung zu verlieren.

Viele Originalteile aus dem Baujahr sind in ausgezeichnetem Zustand erhalten geblieben.

Insgesamt stehen 7 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bäder und ein Gäste-WC zur Verfügung. Alle Räume sind von der geräumigen, hellen Diele in jedem Geschoss begehbar. Highlights sind u.a. der beheizbare Wintergarten (ca. 9 m<sup>2</sup>) am Wohnzimmer, eine ca. 10 m<sup>2</sup> große Dachterrasse im Obergeschoss und ein kleiner Balkon am Lesezimmer im Dachgeschoss.

Die Wohnküche (ca. 21 m<sup>2</sup>) beeindruckt mit optimalen Stellflächen, schönem Erker und direktem Terrassenzugang.

Die optimal angepasste Einbauküche (Granitarbeitsplatte, Massivholzmöbel) kann auf Wunsch und nach Vereinbarung übernommen werden.

Eine Doppelschiebetüre mit Glasfüllung stellt einen eleganten Zugang zu dem mit ca. 21 m<sup>2</sup> gleichgroßen Wohnzimmer dar.

Derzeit wird der dritte Raum dieser Ebene als Arbeitszimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) genutzt. Falls man eine komplette Wohnebene mit Schlafräum im EG einrichten möchte, ist dies optimal, da sich auch das Hauptbad hier befindet.

Über die elegant geschwungene Massivholztreppe gelangt man in die erste Etage - ein Vollgeschoss ohne Schrägen.

Hier stehen 3 weitere, große Zimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>, ca. 20 m<sup>2</sup> und ca. 21 m<sup>2</sup>) zur Verfügung. Neben dem WC könnte der aktuell als Ankleide genutzte Raum bei Bedarf zu einem weiteren Bad umgestaltet werden.

Von der Dachterrasse am großen Kinderzimmer (ca. 21 m<sup>2</sup>) hat man einen schönen Ausblick auf den weitläufigen Garten mit seinem alten Baumbestand.

Die dritte Wohnebene ist das, wie eine Einliegerwohnung ausgestattete, voll ausgebaute Dachgeschoss.

Neben Küche mit Essplatz (ca. 10 m<sup>2</sup>) steht hier ein Wohn-Schlafräum (ca. 18 m<sup>2</sup>) mit 2 Giebelfenstern, ein Lesezimmer (ca. 8,5 m<sup>2</sup>) mit Balkon (ca. 3 m<sup>2</sup>) und ein Duschbad mit Fenster zur Verfügung.

Über eine isolierte Einschubtreppe gelangt man in den komplett isolierten Spitzboden, der reichlich Stauraum bietet.

Das Haus ist voll unterkellert. Neben Heizungsraum, Waschküche mit Zugang zum Garten, Vorrats- oder Werkstattraum, ist der Zugang zur integrierten Garage mit ihren vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten eine Besonderheit.

Das Gesamtgrundstück umfasst 1.206 m<sup>2</sup> Fläche. Durch die Südausrichtung ist eine optimale Besonnung und Belichtung gegeben. Es existiert ein Bebauungsplan für das Gebiet, der eine Erweiterung des Hauptgebäudes oder ein zusätzliches Haus - nach entsprechender behördlicher Genehmigung - ermöglicht.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und Gartenliebhaber können hier ihre Träume verwirklichen.

Das Haus ist nach Absprache auf Wunsch auch kurzfristig bezugsfrei.

### WICHTIGER HINWEIS:

Gerne lassen wir Ihnen ein vollständiges Exposé mit weiteren Innenaufnahmen des Hauses und die Objektadresse zukommen, wenn Sie uns bei Ihrer Anfrage bitte Ihre Kontaktdaten mit Telefonnummer angeben.

## Lage

Die Gemeinde Schwaig bei Nürnberg grenzt unmittelbar an das östliche Nürnberger Stadtgebiet.



Schwaig hat ca. 9500 Einwohner und bietet zusammen mit den angrenzenden Gemeinden eine gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Gastronomie und Gemeindeverwaltung.

Kindertagesstätten und Grundschule sind in Schwaig selbst, weitere Schulen z.B. Realschule und Gymnasium in Röthenbach a.d.Peg. und in anderen Nachbarorten vorhanden.

Die Anbindung - auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln - nach Nürnberg ist ausgezeichnet.

Die S-Bahnlinie 2 Nürnberg - Hersbruck bringt Sie in ca. 15 Minuten Fahrzeit vom Haltepunkt

"Schwaig" (ca. 12 Gehminuten) zum Nürnberger Hauptbahnhof.

Mit der nur 2 Gehminuten entfernten Haltstelle der VAG-Buslinie 40 besteht eine Alternative mit vielen zusätzlichen Haltepunkten. Auch mit dem Nightliner N2 ist Schwaig für Nachtschwärmer gut erreichbar.

Die nahe Autobahnanschlussstelle der A 3 "Nürnberg-Mögeldorf/Schwaig" ermöglicht auch eine schnelle Anbindung nach Erlangen und zu den Autobahnkreuzen.

Für Freizeitaktivitäten sind ein Hallenbad "Pegnitztaue" und Vereine (z.B. Sportpark Pegnitztal) am Ort. Die waldreiche Umgebung mit Behringersdorfer und Laufamholzer Forst lädt zum Entspannen in der Natur ein.

Das Grundstück grenzt mit der Südseite an den Bahnbereich der hauptsächlich von der S-Bahn S2 genutzten Strecke.

Die sich daraus ergebenden Geräuschmissionen sind als eher niedrig einzustufen (im geschlossenen Haus kaum hörbar).

Hilfreiche Informationen über die Gemeinde Schwaig finden Sie auf deren Homepage unter: [www.schwaig.de](http://www.schwaig.de)

## Sonstige Angaben

Die Käuferprovision beträgt 2,98 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.

Die Grundrisse in diesem Exposé basieren auf den ursprünglichen Bauplänen und sind unverbindliche Skizzen.

Die Wohnflächenangaben stammen aus der aktuellen Wohnflächenberechnung.

Eine Gewähr oder Haftung durch uns als beauftragten Vermittler ist hierfür ausgeschlossen.

Wenn Sie eine vorhandene Immobilie bewerten und verkaufen möchten, so sind wir auch hierfür Ihr kompetenter und persönlicher Ansprechpartner! Besichtigungen vereinbaren Sie bitte ausschließlich mit uns. Falls Ihnen das angebotene Objekt bereits bekannt ist, teilen Sie uns dies bitte unter Angabe Ihrer Quelle in Textform mit. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadenersatz. Für dieses Exposé wird keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Grundrisse sind unverbindliche Skizzen und nicht zur Maßentnahme geeignet. Die dargestellten Möblierungen und Einrichtungen sind nur beispielhaft.























































