



90596 Schwanstetten

HEGERICH: Ein Zuhause zum Verlieben: Charmante Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Schwanstetten



580.000 €

Kaufpreis

162,5 m²

Wohnfläche

220 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Marcel Weber

Tel.: +49 911 131 605 0

mw@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	162,5 m ²
Grundstücksfläche	220 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	24 m ²
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	März 2025
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	580.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.10.2024
gültig bis	10.10.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2002
Energieverbrauchskennwert	63,9 kW/h
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2002
letzte Modernisierung	2002
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche der Marke NOLTE und Küchengeräte der Marke NEFF
- Kaminanschluss ist vorhanden
- Regenwasserzisterne mit 6000 Liter
- Zentralstaubsauganlage
- Steingarten
- Gartenhaus
- Terrasse mit Panzerglasüberdachung
- extra breites Carport 6x5 Meter
- Glasfaseranschluss
- ausgebauter Dachboden
- Fußbodenheizung



Beschreibung

Zum Verkauf steht eine einladende Doppelhaushälfte in der ruhigen, grünen Oase von Schwanstetten – einem Ort, der Ihnen ein Zuhause bietet, in dem Sie zur Ruhe kommen und gleichzeitig das Leben in vollen Zügen genießen können. Im Jahr 2002 erbaut, zeigt sich das Haus heute in einem neuwertigen Zustand und strahlt eine warme, moderne Atmosphäre aus. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 162,5 m², verteilt auf drei Etagen, bietet es jede Menge Raum für Ihre Familie oder Paare, die Platz für individuelle Entfaltung suchen. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für behagliche Wärme und ein besonders angenehmes Wohnklima – das ganze Jahr über.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, der eine einladende Atmosphäre für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden schafft. Die offene Gestaltung und die hochwertige Einbauküche, die in Zusammenarbeit mit renommierten Marken wie NOLTE und NEFF ausgestattet wurde, machen das Kochen zu einem wahren Genuss. Die edlen Fliesen und Vinylböden verleihen dem Raum eine moderne Eleganz und harmonisieren perfekt mit dem klaren, zeitgemäßen Design. Hier wird jeder Moment zu einem besonderen Erlebnis – ob beim gemeinsamen Abendessen oder beim gemütlichen Zusammensitzen.

Durch die großen Fenster genießen Sie einen herrlichen Blick auf den Steingarten, der mit seiner Weite nicht nur Raum für entspannte Stunden bietet, sondern auch zum Spielen und Toben einlädt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse – ein ganz besonderer Ort, um den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen. Die Terrasse ist mit einer robusten Panzerglasüberdachung versehen, die es Ihnen ermöglicht, den Abend unter freiem Himmel zu genießen, egal bei welchem Wetter. Der Steingarten mit dem Gartenhaus selbst ist eine wahre Oase der Ruhe, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Zudem sorgt eine Regenwasserzisterne mit 6000 Litern für ein umweltbewusstes und nachhaltiges Gießen – ein kleines Detail, das die Harmonie von Natur und Komfort perfekt ergänzt.

Das Obergeschoss ist der perfekte Rückzugsort mit zwei gemütlichen Schlafzimmern und einem modernen Badezimmer, das sowohl mit Badewanne als auch Dusche überzeugt. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Platz für ein weiteres Schlafzimmer, ein Büro oder einen kreativen Raum nach Ihren Vorstellungen. Ein Gäste-WC im Eingangsbereich sorgt für praktischen Komfort.

Der Keller bietet nicht nur praktischen Stauraum und einen Hauswirtschaftsraum für Ordnung, sondern auch die Möglichkeit, den Raum weiter auszubauen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Zudem ist er mit einer Zentralstaubsaugeranlage ausgestattet, die den Alltag noch komfortabler macht.

Für Ihr Auto steht ein großzügiges, extra breites Carport (6x5 Meter) bereit, das es sicher und geschützt beherbergt – ein perfekter Platz, der Ihrem Fahrzeug stets Schutz vor Wind und Wetter bietet.

Diese Doppelhaushälfte ist der perfekte Ort für Menschen, die nicht nur ein modernes Zuhause suchen, sondern auch eine ruhige Lage schätzen, die gleichzeitig Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten bietet. Es ist ein Ort, an dem Sie sich ganz zu Hause fühlen können.

Lage

Diese charmante Doppelhaushälfte liegt in der idyllischen Further Straße in Schwanstetten, einem liebenswerten Ort im Landkreis Roth, der rund 12.000 Einwohner zählt. Eingebettet in eine besonders attraktive Lage der Metropolregion Nürnberg, bietet dieser Ort eine perfekte Balance zwischen Natur und städtischem Leben. Hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität, die durch den hohen Wohn- und Freizeitwert der Umgebung geprägt ist.

Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von Einkaufsmöglichkeiten über Ärzte und Apotheken bis hin zu Schulen – ist in wenigen Gehminuten erreichbar und sorgt für eine rundum



bequeme Lebensweise. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln ist ein weiterer Vorteil: Die S-Bahn (S4 und S5) bringt Sie schnell nach Nürnberg, Fürth und Roth, und eine Buslinie verbindet den Ort ebenfalls mit Fürth. Für Autofahrer bieten die Autobahnauffahrten der A6 und A9 schnellen Zugang zu den wichtigen Verkehrsadern, die in nur 10 Minuten erreichbar sind.













