



90571 Schwaig bei Nürnberg

HEGERICH: Großzügiges Familienhaus mit weitläufigem Garten in begehrter Lage von Schwaig



1.425.000 €

Kaufpreis

315,92 m²

Wohnfläche

1070 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605-0

ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	315,92 m ²
Gesamtfläche	315,92 m ²
Grundstücksfläche	1.070 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.425.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.07.2026
gültig bis	21.07.2036
Baujahr (Haus)	1973
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	74.53



Zustand

Baujahr	1973
letzte Modernisierung	2011
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügiges Grundstück mit weitläufigem Garten
- 1.070 m² Grundstücksfläche
- Hybrid-Heizung (Erdgas/Wärmepumpe/PV-Anlage/ Ofen mit Wasserführung)
- BUS-System
- Entkalkungsanlage
- Hochwertige Einbauküche
- Modernisiertes Wohnambiente
- Offener Wohn- und Essbereich
- Sonnige Terrasse mit direktem Zugang ins Grüne
- Vielseitig nutzbares Untergeschoss
- Vier stilvolle Badezimmer
- Vier Stellplätze



Beschreibung

Dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage von Schwaig bei Nürnberg bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die sich viel Platz, Privatsphäre und ein Zuhause mit besonderer Lebensqualität wünschen. Auf ca. 315,92 m² Wohnfläche und einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.070 m² eröffnet sich ein vielseitiges Wohnkonzept mit großzügigen Rückzugsorten, viel Raum für gemeinsames Familienleben und einem herrlichen Garten.

Das 1973 erbaute und 2011 umfassend renovierte Anwesen empfängt Sie bereits mit einem besonderen ersten Eindruck: Ein langer, gepflasterter Weg führt durch das grüne Grundstück zum Haus und schafft eine angenehme Distanz zur Straße. Eine gemütliche Sitzecke direkt am Wald (überdachter Freisitz mit ca. 60m², direkt am Vogelschutzgebiet) mit Waldzugang unterstreicht den charmanten, privaten Charakter des Grundstücks.

Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich das kommunikative Herzstück des Hauses. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in den großzügigen Lebensbereich ein und schafft einen einladenden Mittelpunkt für gemeinsame Abende mit der Familie und Gästen. Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse und weiter über eine Treppe in den weitläufigen Garten – ein wunderbarer Ort zum Entspannen, Spielen und Genießen.

Ein separates Arbeitszimmer, ein Duschbad sowie eine Bibliothek ergänzen diese Wohnebene und bieten zusätzliche Möglichkeiten für Homeoffice, Gäste oder persönliche Rückzugsorte.

Auch das Obergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot. Zwei Kinderzimmer verfügen jeweils über einen Zugang zum Balkon. Ein geräumiges Elternschlafzimmer, ein separates Ankleidezimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und ein zusätzliches Duschbad sorgen für hohen Wohnkomfort und entspannte Abläufe im Familienalltag. Von dieser Ebene ist zudem der Dachboden zugänglich.

Das ausgebautе Untergeschoss mit Fußbodenheizung erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses nochmals deutlich. Zwei flexibel nutzbare Arbeits- oder Hobbyräume bieten viel Raum für individuelle Ideen – ob Homeoffice, Fitness, Kreativbereich oder Gästezimmer. Einer der Räume verfügt sogar über einen direkten Zugang zum Garten. Eine Waschküche, eine Speisekammer, eine Werkstatt und der Heizungsraum, sowie ein weiteres Duschbad komplettieren diese Ebene.

Besonders attraktiv ist das großzügige Grundstück mit seinem gewachsenen Grün und viel Privatsphäre. Hier entsteht ein Rückzugsort, der gerade für Familien zahlreiche Möglichkeiten bietet – vom entspannten Sommerabend auf der Terrasse bis zum Spielen und Toben im eigenen Garten.

Auf dem Grundstück ist ausreichend Platz für 4-5 Stellplätze.

Ein Zuhause für Menschen, die großzügig leben möchten:

Viel Platz, ein durchdachter Grundriss, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein weitläufiger Garten verbinden sich hier mit der begehrten, naturnahen Lage von Schwaig zu einem besonderen Familiendomizil.

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.

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





