



## 90571 Schwaig

# Gepflegte 2-Zi-ETW mit TG-Stellplatz in Ortsrandlage von Schwaig



**239.000 €**

Kaufpreis

**74,74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**74,74 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**2**

Zimmer



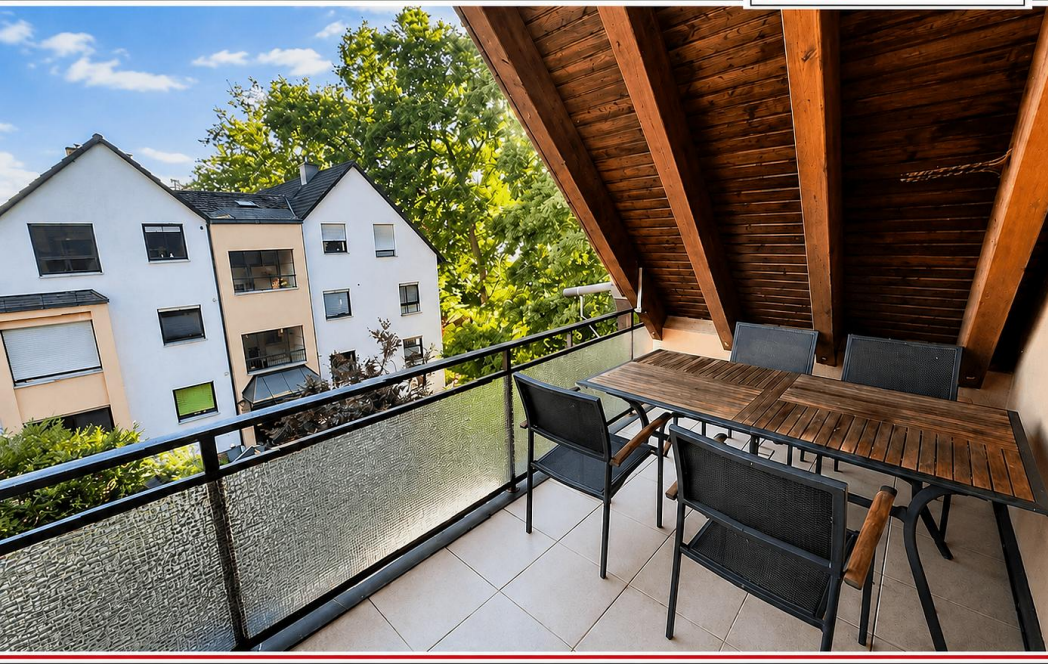
### Ihr Ansprechpartner

**Limpert Immobilien**

Julius von Witzleben

Tel.: +49 9131 39006

[info@limpert-immobilien.de](mailto:info@limpert-immobilien.de)



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74,74 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	74,74 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	74,74 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Betten	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
Hausgeld	367 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,00% zzgl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1990
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1990
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓



## Beschreibung

Diese großzügige 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1990 erbauten Gebäudes. Mit einer Wohnfläche von 74,74 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für unterschiedlichste Bedürfnisse. Der Wohnbereich ist durch einen Balkon und eine Terrasse lichtdurchflutet und einladend. Das Badezimmer ist funktional gestaltet. Ein Stellplatz in der Tiefgarage sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Beheizung erfolgt über Gas. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und die vielseitige Nutzungsmöglichkeit der Flächen.

## Lage

Schwaig bei Nürnberg ist eine attraktive und ruhige Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land, die durch ihre hervorragende Wohn- und Lebensqualität besticht. Die verkehrsgünstige Lage nahe der Stadtgrenze zu Nürnberg macht Schwaig insbesondere für Pendler interessant. Geprägt wird die Kleinstadt durch einen einladenden Mix aus grünen Wohngebieten, historischen Bauwerken und einer guten Infrastruktur. Der Charme des kleinen, familienfreundlichen Orts und die Nähe zur Natur sprechen vor allem Menschen an, die eine Kombination aus urbaner Lebensweise und ländlichem Flair suchen.

Die Wohnung liegt in einem zentralen, dennoch ruhigen Wohngebiet mit guter Anbindung an die Umgebung. Der nächste Supermarkt ist 550 Meter entfernt, was entspannte Einkäufe ermöglicht. Die Grundschule in Schwaig ist fußläufig in 850 Metern erreichbar und somit ideal für Familien mit Kindern. Zudem befindet sich der nächste Kindergarten in einer Entfernung von 600 Metern. Für Pendler bietet der Bahnhof Schwaig eine perfekte Anbindung, nur 800 Meter entfernt, mit regelmäßigen Verbindungen nach Nürnberg und in die umliegenden Städte. Wer Erholung sucht, erreicht die Pegnitzauen mit schönen Spazier- und Radwegen nach etwa 1 Kilometer. Über die nahegelegene Bundesstraße B14 oder die Autobahn A3 (Auffahrt 3 Kilometer entfernt) sind auch weiter entfernte Ziele gut zu erreichen. Darüber hinaus bietet Schwaig verschiedene Restaurants, das nächste ist knapp 400 Meter entfernt, sowie kleinere Geschäfte, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind.

## Sonstige Angaben

Sehr gepflegte und lichtdurchflutete 2-Zimmerwohnung mit breiter Dachloggia/terrasse, Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage (Dachgeschoss) und ist u.a. mit Zentralheizung (Warmwasserboiler) und modernen Vinyl-Fußböden ausgestattet. Das Wohnzimmer blickt nach Süden in den Innenhof der Wohnanlage. Auf der Ostseite der Wohnung befindet sich das Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken, WC und Anschlüsse für die Waschmaschine samt Trockner. Küche und Schlafzimmer liegen im nördlichen Wohnbereich. Die wirklich beeindruckende Aussicht über die benachbarten Gärten in den Regnitzauen, ist einzigartig u. stellt ein herausragendes Merkmal dieser wertvollen Wohnlage dar!

### Raumaufteilung:

Diele ca. 10,62 m<sup>2</sup>; Küche ca. 8,81m<sup>2</sup>; Bad ca. 6,58 m<sup>2</sup>; Abstellraum ca. 1,86m<sup>2</sup>; Schlafzimmer ca. 14,43 m<sup>2</sup>; Wohnzimmer ca. 26,50 m<sup>2</sup>; Dachterrasse ca. 16,40 m<sup>2</sup>

Zur Wohnung gehört ausserdem ein Abstellkeller, Gemeinschaftsräume wie Trockenraum, Fahrradkeller können selbstverständlich mitgenutzt werden.

Der Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten

### Mietsituation:

Die Wohnung ist seit dem 01.11.2009 an ein Ehepaar "unbefristet" vermietet. Die monatlichen



Mieteinnahmen liegen aktuell bei € 644,00 + € 40,00 (Tiefgaragenstellplatz) + € 285,00 (HK/NK) = € 969,00 Gesamtmiete. Es wurde eine Kautions in Höhe von € 970,00 hinterlegt.



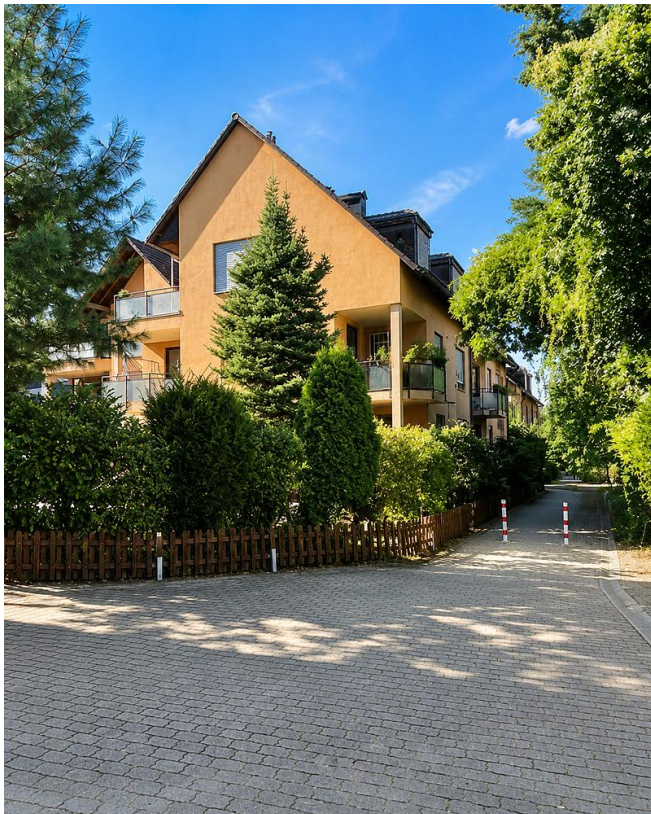
**LIMPERT**  
Immobilien



*[www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)*













91052 Erlangen, Henkestr. 96  
Tel. 09131 - 39006  
Fax: 09131 - 39602  
Web: [www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)  
Email: [info@limpert-immobilien.de](mailto:info@limpert-immobilien.de)

