90571 Schwaig-Behringersdorf

Wohnen und Arbeiten perfekt!
Haus mit ELW in toller Wohnlage von Behringersdorf



748.000 €
Kaufpreis

192 m²
Wohnfläche

567 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Caroline Ehrhart
Tel.: 00499123980830
c.ehrhart@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	192 m²
Grundstücksfläche	567 m²
Zimmer	6
Terrassen	1
Stellplätze	4
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	748.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.04.2024
gültig bis	14.04.2034
Baujahr (Haus)	1980
Energieverbrauchkennwert	148.30
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Teppich	✓

Befeuerung

Öl	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Wer großzügiges Familienleben mit einer professionellen Arbeitsmöglichkeit unter einem Dach verbinden möchte, findet in diesem Anwesen in Behringersdorf ideale Voraussetzungen. Das 1980 erbaute Haus bietet rund 190 m² Wohnfläche auf einem ca. 570 m² großen Grundstück und verbindet private und berufliche Nutzung auf durchdachte Weise.
Die Immobilie besteht aus einem großzügigen Hauptwohnbereich über zwei Etagen und einer vollständig abgeschlossenen 2-Zimmer-Einliegerwohnung im Erdgeschoss. Diese eignet sich hervorragend als Büro, Praxis oder für eine andere berufliche Nutzung mit Kundenverkehr. Durch den eigenen Zugang bleiben Beruf und Privatleben klar voneinander getrennt. Alternativ kann die Einheit auch für Eltern, erwachsene Kinder oder Gäste genutzt werden.
Im Hauptwohnbereich öffnet sich direkt der weitläufige Wohn- und Essbereich mit raumhoher Fensterfront und Blick in den dicht eingewachsenen Garten. Der leicht erhöhte Essbereich ist durch zwei Stufen vom Wohnzimmer abgesetzt, ohne den großzügigen Raumeindruck zu unterbrechen. Der Einbau eines Kamins ist grundsätzlich möglich. Angrenzend befinden sich die separate Küche und ein Gäste-WC.
Im Obergeschoss liegen drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Das großzügige Hauptschlafzimmer verfügt über ein Bad en suite mit Badewanne und eine integrierte Ankleide. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche ergänzt die Etage. Der bisher nicht ausgebaute Spitzboden bietet weitere Ausbaureserven.
Die Einliegerwohnung verfügt über einen hellen Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront und Gartenblick, eine separate Küche, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne. Bei gewerblicher Nutzung kann der Wohnbereich beispielsweise als Empfangs-, Besprechungs- oder Arbeitsbereich dienen, während sich das Schlafzimmer als Einzelbüro oder Behandlungsraum anbietet.
Im Kellergeschoss befinden sich ein großer Wasch- und Hauswirtschaftsraum mit Tageslicht sowie zwei weitere großzügige Räume für Hobby, Vorräte, Archiv oder Lager. Die Ölzentralheizung wurde 2016 erneuert.
Beide Einheiten haben direkten Zugang zur Terrasse und in den gepflegten, geschützten Garten mit Gartenteich und Gemüsegarten. Eine Verbindungstür führt vom Garten direkt in die Garage.
Zum Anwesen gehören zwei Garagen. Die vorgelagerten Stellflächen bieten zusätzlich Platz für bis zu vier Fahrzeuge – ein großer Vorteil für Familie, Kunden, Patienten oder Mitarbeiter.
Dieses Haus verbindet großzügiges Wohnen mit vielseitigen Möglichkeiten für Beruf, Familie und verschiedene Lebensphasen.
Einen ersten Eindruck erhalten Sie über unsere virtuelle 360°-Tour:
https://tour.ogulo.com/BOq9
Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie auch persönlich bei einer Besichtigung.

Lage

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in ruhiger und grüner Wohnlage von Schwaig-Behringersdorf. Der Bahnhof Behringersdorf ist fußläufig in nur ca. 5 Minuten erreichbar, sodass Sie eine schnelle Anbindung nach Nürnberg genießen – die Bahn bringt Sie in etwa 12 Minuten direkt an den Nürnberger Hauptbahnhof.
Mit dem Auto erreichen Sie Nürnberg ebenfalls bequem in rund 15 Minuten. Dank der nahegelegenen B14 sowie der Autobahnen A3 und A9 sind Sie bestens an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.
Die Nahversorgung ist hervorragend: Ein Supermarkt liegt praktisch ums Eck, ebenso wie Bäcker, Metzger und weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Für Naturliebhaber bietet die Waldnähe ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!





















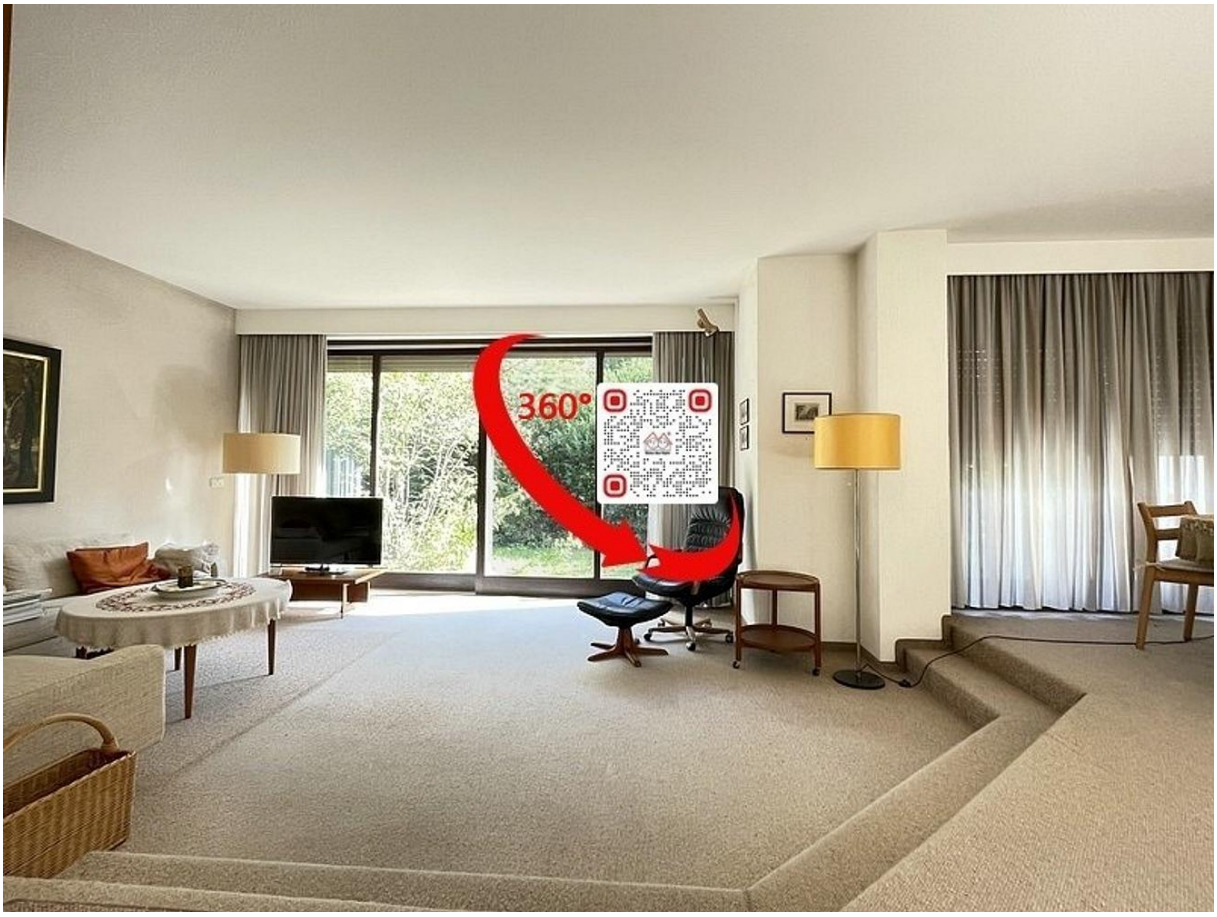











360°