90571 Schwaig

Modernes Wohnen mit Südterrasse und eigenem Gartenanteil in Schwaig bei Nürnberg



400.000 €
Kaufpreis

85 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Holger Schuberth
Tel.: 0911/230-4111
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	400.000 €
Hausgeld	462,32 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Mieteinnahmen ist	13.440 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	24.08.2026
gültig bis	23.08.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2016
Energieverbrauchkennwert	65,30
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	2016
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
seniorengerecht	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Fahrstuhl	
Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Bauweise	
Massivbauweise	✓

Bad	
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag	
Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung	
Gas	✓

Stellplatzart	
Tief-Garage	✓
Carport	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Weiße Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- Elektrisch betriebene Rollläden
- Automatische Be- und Entlüftungsanlage
- Weitgehend bodentiefe Fensterflächen
- Bodengleiche Dusche und Tageslichtbad
- Seniorengerechte und komfortable Raumgestaltung
- Hochwertige Echtholzparkettböden

Beschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem massiv errichteten Wohngebäude aus dem Jahr 2016 und präsentiert sich in einem neuwertigen Erhaltungszustand. Auf ca. 85 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der modernen Wohnkomfort mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbindet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küchenzeile. Große, weitgehend bodentiefe Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse mit angrenzendem Gartenanteil – ein wunderbarer Ort, um die schönen Stunden des Jahres zu genießen.

Neben dem Wohnbereich stehen ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Die Wohn- und Schlafräume sowie die Diele sind mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet.

Die großzügige Diele bietet ausreichend Platz für Garderoben- und Einbauschränke. Besonders praktisch ist der separate Hauswirtschafts- und Arbeitsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Das moderne Tageslichtbad überzeugt mit einer komfortablen Ausstattung, bestehend aus einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne, WC, Waschbecken und einem Handtuchheizkörper.

Zum Angebot gehören außerdem ein ebenerdig befahrbarer Tiefgaragenstellplatz, ein Carport in unmittelbarer Nähe zum Garten sowie ein eigenes Kellerabteil.

Die Wohnung ist seit dem 01.05.2022 vermietet. Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt 1.120 €.

Fazit: Eine moderne und äußerst gepflegte Wohnung, die mit viel Licht, einer durchdachten Raumaufteilung und einem schönen Gartenanteil ein besonders angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Schwaig bei Nürnberg und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zur Metropolregion Nürnberg.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien und weitere Geschäfte sind bequem und schnell erreichbar. Kindergarten und Grundschule befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen den Standort besonders für Familien interessant.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene A3 sowie die Autobahnen A6 und A9 sind Nürnberg und das überregionale Verkehrsnetz schnell erreichbar. Der S-Bahnhof Schwaig bietet zudem eine direkte Verbindung nach Nürnberg und in die umliegenden Gemeinden.

Ein besonderer Vorzug ist die Nähe zum Nürnberger Reichswald, der vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen bietet.








weber
NAPOLEON












Aufzug
Bad
Kinderzimmer
Schlafen
TRH
Diele
Flur
AF
AR/HWR
Küche
Wohnen
Terrasse

Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kundenvertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
FOCUS MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien VERMITTLUNGS GMBH
Sparkasse Nürnberg