



## 90571 Schwaig

# Erstbezug nach Modernisierung - exklusive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Schwaig bei Nürnberg



**690.000 €**

Kaufpreis

**137 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

Sparkasse  
Nürnberg

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

|              |        |
|--------------|--------|
| Wohnfläche   | 137 m² |
| Zimmer       | 3      |
| Badezimmer   | 2      |
| separate WCs | 1      |
| Terrassen    | 1      |

## Zustand

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Baujahr               | 1983      |
| letzte Modernisierung | 2024      |
| Verkaufstatus         | offen     |
| Zustand               | neuwertig |

## Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 690.000 € |
| Hausgeld            | 704 €     |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 18.09.2024  |
| gültig bis           | 17.09.2034  |
| Baujahr (Haus)       | 1983        |
| Wertklasse           | C           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 76,50       |
| Primär-Energieträger | Öl,         |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Kamin                  | ✓       |
| Abstellraum            | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |
| seniorengerecht        | ✓       |

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
| Zentralheizung  | ✓ |

### Fahrstuhl

|                    |   |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Befeuerung

|         |   |
|---------|---|
| Öl      | ✓ |
| Elektro | ✓ |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Bodentiefe Fenster mit elektrischen Außenrollläden
- Fußbodenheizung
- Edle Echtholzparkettböden
- Offener Holzkamin
- Barrierefreie Gestaltung
- Luxuriöses Badezimmer
- Separates Gäste-Bad



## Beschreibung

---

Diese hochwertige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit zeitloser Eleganz. Auf großzügigen 137 qm Wohnfläche bietet sie ein Ambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Das Gebäude liegt in einer parkähnlichen Anlage und wurde kontinuierlich gepflegt. Erst 2023 erhielt es eine neue, nachhaltige Heizungsanlage aus Öl und Wärmepumpe.

Die Wohnung selbst wurde 2024 umfassend saniert/modernisiert und präsentiert sich in einem exzellenten Zustand.

Zur Wohnung gehören ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin zur Besichtigung, um sich selbst von den Vorzügen dieses Angebotes zu überzeugen!

## Lage

---

Das Objekt liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Schwaigs, geprägt durch ein ruhiges, gepflegtes Wohngebiet mit großzügigen Einfamilienhäusern und Villen. Die unmittelbare Nähe zum Pegnitzufer verleiht der Adresse einen idyllischen Charakter und lädt zu Spaziergängen, Radrunden oder entspannten Freizeitmomenten am Wasser ein. Schwaig bietet eine umfassende Versorgung für den Alltag. Die Autobahn A3 ist nur wenige Minuten entfernt, sodass Ziele wie Nürnberg, Erlangen, Fürth oder Herzogenaurach schnell erreicht werden können.



















# 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



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