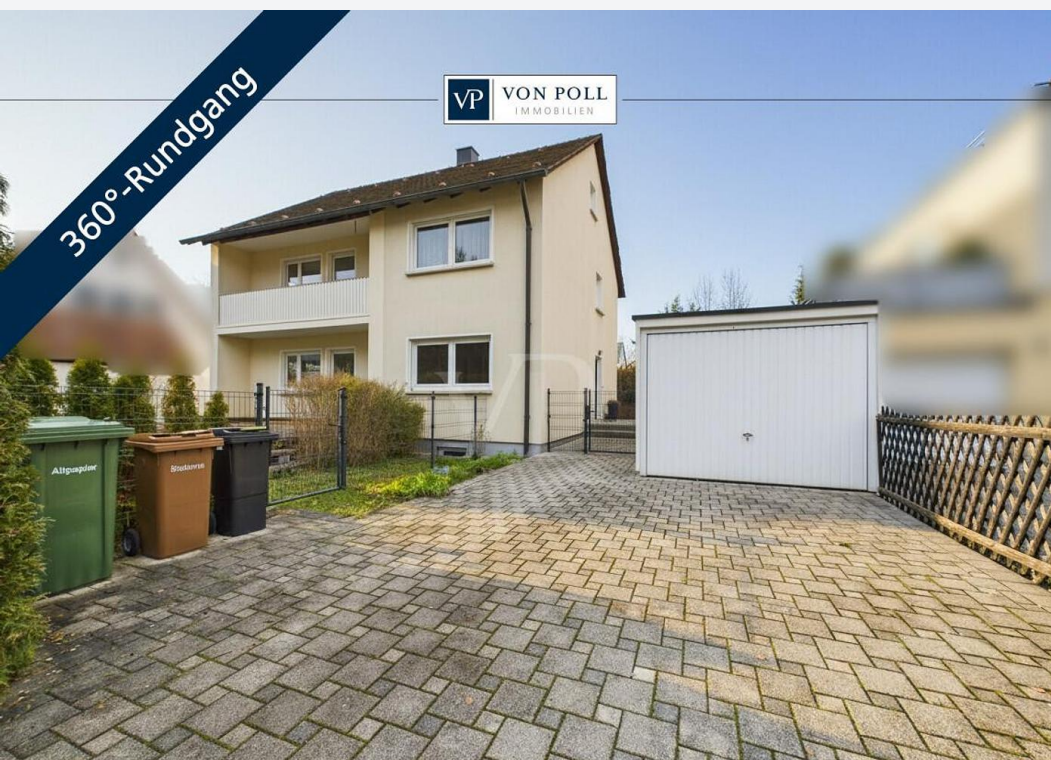




## 90571 Schwaig

Hier wächst Familie – Raum, Garten & Lebensfreude in Schwaig



**530.000 €**

Kaufpreis

**146 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**594 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH**

Max Pabst

Tel.: 004991174899952

[max.pabst@von-poll.com](mailto:max.pabst@von-poll.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	146 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	594 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1959
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	530.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	18.02.2027
Baujahr (Haus)	1959
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	274.00
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Dachform

Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Massives Einfamilienhaus, Baujahr 1959
- Ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 594 m<sup>2</sup> Grundstück
- Flexible Raumaufteilung über Erd- und Obergeschoss
- Gastherme EG 1999 / OG 1994
- Je Etage zwei helle, gut geschnittene Zimmer
- Je Etage ein Küchen- und Essbereich mit Einbauküche
- Zwei Badezimmer (Dusche im EG, Wanne im OG)
- Terrasse mit Markise mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Balkon mit Blick in den Garten
- Untergeschoss mit Kellerräumen und Waschaum
- Dachboden als zusätzliche Abstellfläche
- Zwei Garagenstellplätze
- Vorgarten mit Sichtschutz
- Großzügiger Garten mit Gartenhaus



## Beschreibung

Das Ein-/Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1959 bietet eine Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> auf einem ca. 594 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie überzeugt durch eine großzügige und zugleich flexible Raumaufteilung über mehrere Ebenen sowie ein gepflegtes Gesamtbild mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Jede Etage verfügt über zwei gut geschnittene, helle Zimmer, die sich vielseitig als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen und jeweils ein Küchen- und Essbereich mit Einbauküche. So lassen sich beide Ebenen individuell an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Im Erdgeschoss ergänzt ein modernes Badezimmer mit Dusche die Räume. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die einladende Terrasse – ein sonnendurchfluteter Rückzugsort für gemeinsame Momente im Freien. Ob gemütliches Frühstück am Morgen, entspannte Nachmittage oder gesellige Abende mit Familie und Freunden, die Terrasse mit Markise lädt dazu ein, das Leben draußen in vollen Zügen zu genießen.

Im Obergeschoss steht ebenfalls ein Badezimmer zur Verfügung, hier mit einer komfortablen Badewanne, ideal für entspannte Stunden. Von diesem Geschoss aus gelangen Sie zudem auf den charmanten Balkon, der einen beruhigenden Blick über Garten und Grundstück eröffnet.

Zusätzlich steht ein Dachgeschoss zur Verfügung, das neben zusätzlicher Staufläche auch Potenzial für einen Wohn- oder Hobbybereich bietet. Somit können Sie sich noch weitere Quadratmeter an Wohnfläche "erarbeiten".

Weitere Nutz- und Abstellflächen befinden sich im Untergeschoss mit mehreren Kellerräumen sowie einem separaten Waschraum.

Zwei Garagenstellplätze bieten komfortable Stellmöglichkeiten und runden das Gesamtangebot ab.

Hinter dem Haus eröffnet sich der eigentliche Garten mit großzügigen Grünflächen, die viel Platz für Erholung, Freizeitaktivitäten oder kreative Gartengestaltung bieten. Hier können Kinder spielen, Familie und Freunde gesellige Stunden im Freien verbringen oder ganz einfach die Ruhe und Natur genießen. Ein charmantes massives Gartenhaus fügt sich harmonisch in den hinteren Gartenbereich ein und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde über viele Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert, regelmäßig instand gehalten und an heutige Wohnansprüche angepasst. Die durchgeführten Maßnahmen umfassen unter anderem Arbeiten an der Heizungs- und Kaminanlage, den Austausch und die Erneuerung von Fenstern, Türen, Rollläden und der Haustüre, die umfassende Modernisierung von Bädern sowie die Erneuerung von Böden, Estrich, Fliesen und Wandoberflächen. Darüber hinaus wurden bauliche Veränderungen im Innenbereich vorgenommen, Renovierungs- und Malerarbeiten durchgeführt sowie Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an Garage, Balkonen, Außenanlagen und weiteren Gebäudeteilen umgesetzt. Eine detaillierte Übersicht aller durchgeführten Renovierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der attraktiven Gemeinde Schwaig bei Nürnberg, einer der gefragten Wohnlagen im östlichen Umland der Metropolregion Nürnberg. Schwaig überzeugt durch seinen dörflich-geprägten Charakter, eine gewachsene Nachbarschaft sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur, die insbesondere Familien ein hohes Maß an Lebensqualität bietet.



Vor Ort stehen mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen im näheren Umfeld zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister sind bequem erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag. Zahlreiche Spielplätze, Sportvereine und Freizeitangebote tragen zu einem lebendigen und familienfreundlichen Gemeindeleben bei.

Die Umgebung ist von Grünflächen, Wiesen und Naherholungsgebieten geprägt und bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Radtouren und Aktivitäten in der Natur. Gleichzeitig ermöglicht die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eine schnelle und komfortable Verbindung in das Nürnberger Stadtzentrum sowie in die umliegenden Gemeinden. Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist sehr gut und macht den Standort für Berufspendler besonders attraktiv.

Insgesamt vereint die Lage ein ruhiges, sicheres Wohnumfeld mit einer sehr guten Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der Nähe zur Großstadt – eine ideale Kombination für Familien, die langfristig ein Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.2.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 274.00 kWh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

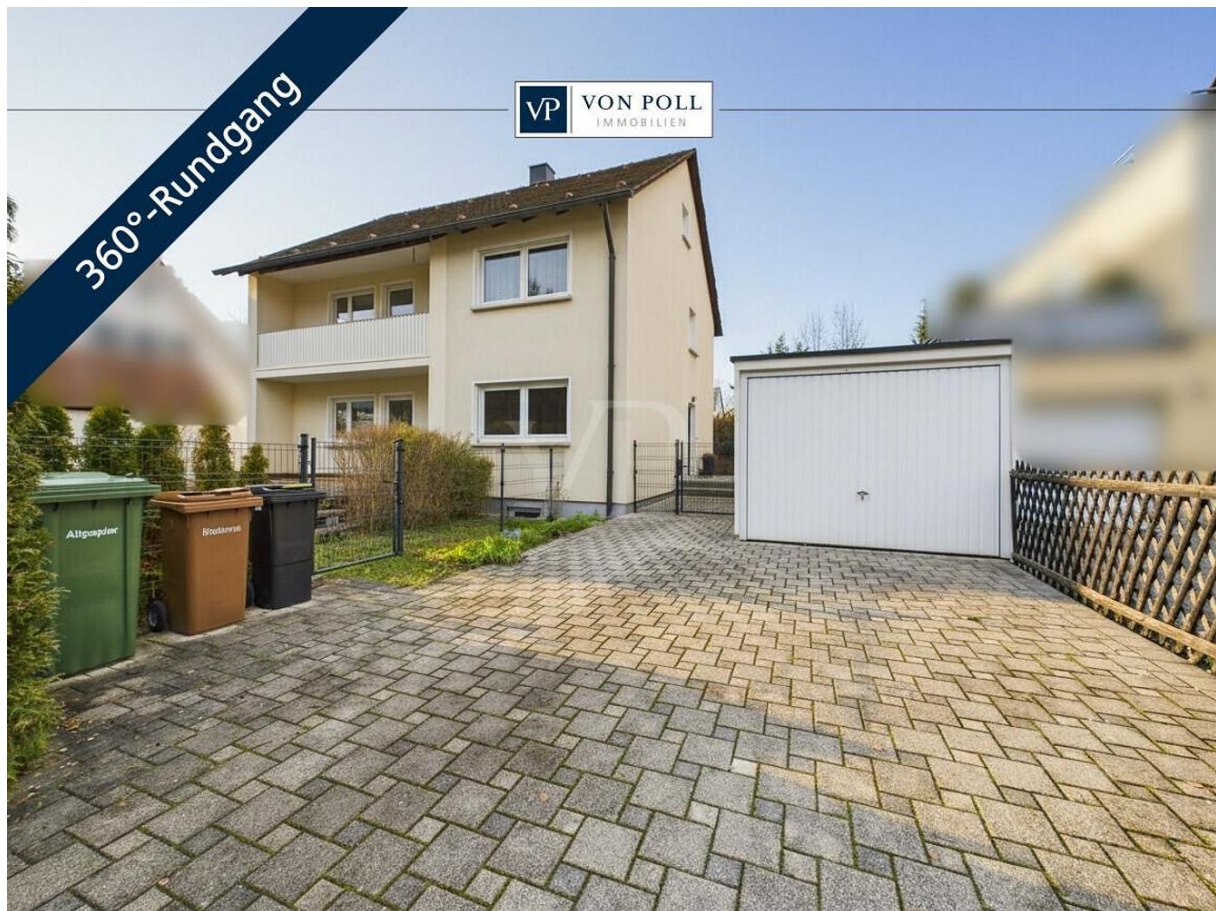
**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.





































Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.

*[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)*





## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 74 89 99 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



## Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell* und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)



[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

