



90571 Schwaig

Doppelhaushälfte mit Charme, in ruhiger Lage



340.000 €

Kaufpreis

122 m²

Wohnfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Fürth

Detlef Heidenreich

Tel.: 0911 / 477 213-51

detlef.heidenreich@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	122 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2

Zustand

Baujahr	1938
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	340.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1938
----------------	------



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Besichtigungstermin ist am Sonnabend, dem 07.09.2024 ab 10:00 Uhr, nach terminlicher Absprache.

Das Haus verbindet den Charme eines Altbaus mit einem modernen Anbau mit Wintergarten. Der Wintergarten ist mit elektrischen Jalousien ausgestattet und beheizbar. Dadurch ist er ganzjährig nutzbar. Vor dem Wintergarten befindet sich eine Terrasse. Hier können sie die Seele baumeln lassen und den schönen Blick über den Grünen Garten schweifen lassen.

Der Anbau fügt sich gut an das Haus an und ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der Garten wird durch zwei Nebengebäude eingegrenzt, eine Waschküche und ein Holzschuppen. Diese bieten genügend Platz für Gartengeräte und Kaminholz für den Kamin im Erdgeschoss. Die Möglichkeit eine Außenküche in dem Anbau zu installieren ist gegeben.

Alle Fußböden sind, außer in den Bädern, im Anbau und im Wintergarten, aus Holz, mit verschiedenen Belägen (PVC, Teppich). Die Bäder, der Anbau und der Wintergarten sind gefliest. Die Bäder verfügen über eine Badewanne, ein Handwaschbecken und eine Toilette.

Zu dem Haus gehört auch eine Garage.

Das Gebäude wurde in verschiedenen Zeitabschnitten modernisiert.

Dach ca. 1985 erneuert und gedämmt
Anbau 1994 mit Fußbodenheizung, gefliest
Heizung 2007 erneuert
Fenster 2017 erneuert.

Machen Sie sich selbst ein Bild von dem schönen Haus mit Wintergarten und Garten und lassen Sie sich von Ihrer Fantasie inspirieren.

Bei deutlich erhöhter Nachfrage besteht die Möglichkeit, dass das übliche Angebotsverfahren in moderner, digitaler Form (DAVEit) durchgeführt wird.



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Schwaig bei Nürnberg.
Das gesamte Gebäude verfügt über eine Außendämmung.

Der Anbau und der beheizbare Wintergarten sind modern ausgeführt.
In den Garten gelangen Sie durch den Wintergarten. Beides zusammen beschert Ihnen im in allen Jahreszeiten eine Wohlfühloase.

Das Haupthaus weist Renovierungsstau in den Bereichen Elektrik und Bäder aus. Die Schnittgestaltung der Zimmer ist veränderbar und im Dachgeschoss ist noch Platz für weitere Räumlichkeiten.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich ein Gäste- oder Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein gemütliches Zimmer im Anbau, sowie der beheizbare Wintergarten. Im Obergeschoss sind 2 Wohn- und ein Schlafzimmer. Auf beiden Etagen gibt es ein Bad.

Das Gebäude bietet Platz für eine mehrköpfige Familie, die ein Wohnobjekt in ruhiger Lage sucht.

Das Gebäude bietet Platz für eine mehrköpfige Familie, die ein Wohnobjekt in ruhiger Lage sucht.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 06.08.2034.
Baujahr lt. Energieausweis: 1938
Endenergiebedarf beträgt 336,10 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne, einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser Know-how und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil!

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage, in der familienfreundlichen Gemeinde Schwaig bei Nürnberg.

Schwaig bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Ärzte und abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur oder im Hallen-Schwimmbad. Für Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten. Die Nähe zum Reichswald und den Pegnitzauen ermöglicht es, die Schönheit der Natur in vollen Zügen zu genießen.
Das nahegelegene Nürnberg bietet zudem eine Fülle von kulturellen Aktivitäten, Restaurants, und Einkaufszentren für einen abwechslungsreichen Zeitvertreib.

Familien sind in Schwaig bei Nürnberg durch mehrere Kindergärten und eine Grundschule bestens versorgt.

Der S-Bahnhof in Schwaig ist in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar, zur Bushaltestelle sind es ca. 3 Gehminuten. Somit ist eine sehr gute Anbindung an Nürnberg gewährleistet.



Die Autobahnen A3 und A9 sind ebenfalls leicht erreichbar, was Pendeln in die Metropolregion Nürnberg leicht macht.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 336.10 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

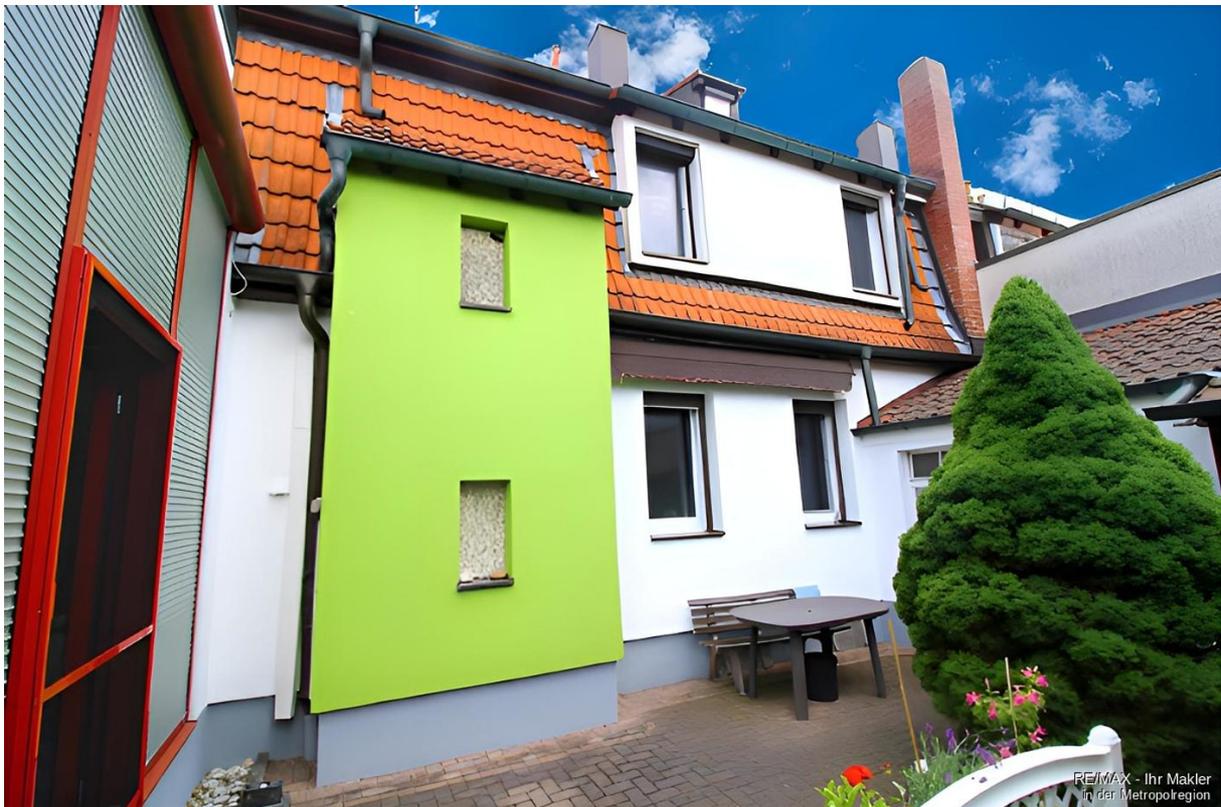
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

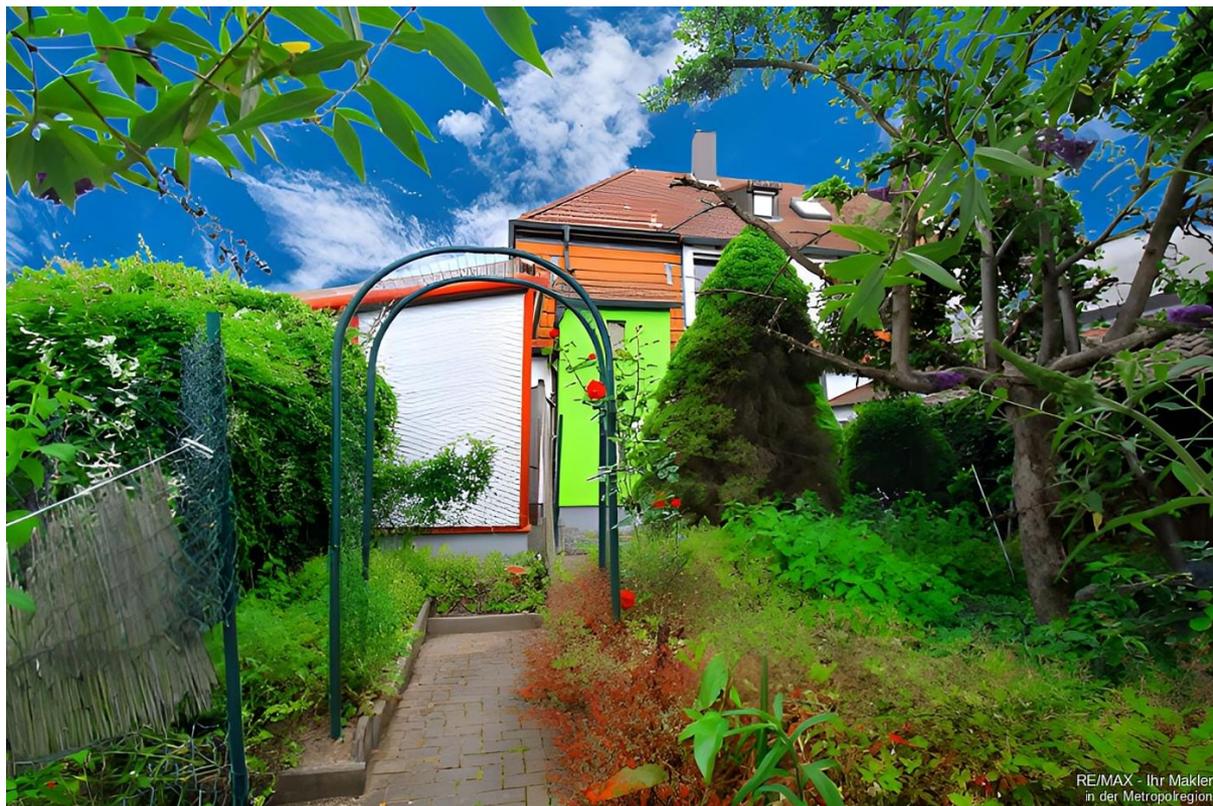


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion















Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien
Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



**Rufen Sie uns an.
Tel. 0178 / 42 85 420**

RE/MAX Immobilien
Detlef Heidenreich
Gebhardtstraße 2, 90762 Fürth
detlef-heidenreich-remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

