Schwaig

Altes bewahren, Neues gestalten – Ihr Haus mit Geschichte und Perspektive

Objektnummer: 25021031

KAUFPREIS: 650.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 146 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 642 m^2

Objektnummer: 25021031 - 90571 Schwaig

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25021031 - 90571 Schwaig

Auf einen Blick

Objektnummer	25021031
Wohnfläche	ca. 146 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25021031 - 90571 Schwaig

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.03.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	219.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25021031 - 90571 Schwaig

Die Immobilie

Objektnummer: 25021031 - 90571 Schwaig

Die Immobilie

Objektnummer: 25021031 - 90571 Schwaig

Die Immobilie

Objektnummer: 25021031 - 90571 Schwaig

Die Immobilie

Objektnummer: 25021031 - 90571 Schwaig

Die Immobilie

Objektnummer: 25021031 - 90571 Schwaig

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

Objektnummer: 25021031 - 90571 Schwaig

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

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 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

VON POLL IMMOBILIEN

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

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 25021031 - 90571 Schwaig

Die Immobilie

Objektnummer: 25021031 - 90571 Schwaig

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963 mit ca. 146?m² Wohnfläche auf einem 642?m² großen Grundstück. Das Haus liegt im Musikerviertel in Schwaig – einer hochwertigen, absolut wohlhabenden Wohngegend im Wasserschutzgebiet. Die naturnahe Lage überzeugt durch ihre Ruhe und Nähe zur Natur: Nur 5 Gehminuten entfernt befinden sich der Wiesengrund sowie das Frei- und Hallenbad mit Sportplatz. Gleichzeitig bietet die Umgebung eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen – ideal für Familien, die eine zentrale Lage mit hohem Wohnwert schätzen. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer. Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss ist dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet und lässt sich bei Bedarf in Wohn- und Esszimmer aufteilen – ideal für individuelle Wohnkonzepte oder größere Familien. Mit insgesamt drei voll ausgestatteten Badezimmern ist für hohen Wohnkomfort gesorgt. Sie verteilen sich praktisch auf beide Etagen und ermöglichen eine flexible Nutzung – ideal für Familienmitglieder, Gäste oder eine separate Nutzung der Räume. Ein besonderes Merkmal ist die Möglichkeit, das Haus auch als Zweifamilienhaus zu nutzen: Im Badezimmer im Obergeschoss befinden sich Anschlüsse für eine Küche. Zudem ist das Haus aufgrund des außenliegenden Treppenhauses offiziell als Zweifamilienhaus eingetragen und eignet sich somit hervorragend als Mehrgenerationenhaus. Im Falle einer Sanierung besteht die Möglichkeit, pro Wohneinheit Fördermittel zu beantragen – es ergibt sich also eine doppelte Förderungsmöglichkeit. Ein besonderes Highlight ist der große Garten, der vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Gartenprojekte oder einfach zum Entspannen bietet. Die umliegende Grünfläche lädt zum Verweilen ein und erweitert den Wohnraum nach draußen. Das Haus bietet eine solide Basis mit viel Potenzial – ideal für Menschen, die ein Eigenheim nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie vor Ort die Möglichkeiten, die in diesem Zuhause stecken.

Objektnummer: 25021031 - 90571 Schwaig

Alles zum Standort

Schwaig bei Nürnberg liegt malerisch im Pegnitztal, direkt an der östlichen Stadtgrenze von Nürnberg. Die Pegnitz durchzieht das grüne, ruhige Ortsbild und lädt zum Spazieren, Radfahren und Verweilen ein. Trotz der naturnahen Umgebung überzeugt Schwaig mit seiner hervorragenden Anbindung an das Nürnberger Stadtzentrum – über die A3 oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, wie der Pegnitztal-Rundweg, führen durch die reizvolle Landschaft. Gleichzeitig bietet die Gemeinde eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und medizinischer Versorgung direkt vor Ort. Das angebotene Haus befindet sich im exklusiven Musikerviertel – einer der gefragtesten Lagen Schwaigs. Die ruhige, gehobene Wohngegend im Wasserschutzgebiet ist geprägt von großzügigen Grundstücken und gepflegter Nachbarschaft. Schwaig vereint hier ruhiges Wohnen in gewachsener Umgebung mit den Vorteilen der Großstadtnähe. Die hohe Lebensqualität und gute Erreichbarkeit machen den Ort besonders attraktiv für Berufspendler, Familien, Senioren – und auch für Kapitalanleger, die eine wertstabile Lage mit langfristiger Perspektive suchen. Wer naturnah wohnen und dennoch schnell in der Stadt sein möchte, ist im Musikerviertel von Schwaig genau richtig.

Objektnummer: 25021031 - 90571 Schwaig

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2029. Endenergiebedarf beträgt 219.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist G.
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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25021031 - 90571 Schwaig

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com