



## 90571 Schwaig b. Nürnberg

# TRAUM LAGE in Schwaig - Einfamilienhaus mit zusätzlichem Bauland

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Einfamilienhaus in Schwaig mit zusätzlichem Bauland – 1 A Lage

**717.000 €**

Kaufpreis

**150 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**865 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ottmann Immobilien GbR**  
Norbert & Sebastian Ottmann  
Tel.: 09187 / 90 29 59  
[info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	45 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	865 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1936
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	717.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	12.02.2023
gültig bis	12.02.2033
Baujahr (Haus)	1936
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	323
Primär-Energieträger	Gas



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

---

Einfamilienhaus mit zusätzlichem Bauland im beliebten Schwaig bei Nürnberg.  
Familienfreundliches Umfeld.  
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Wohnhaus verfügt über sechs Zimmer und eine prachtvolle Dachterrasse.

Mit einem wenig Liebe können Sie sich mit diesem Objekt den Traum vom Eigenheim in einer familienfreundlichen Umgebung erfüllen.

Im Erdgeschoss finden Sie das geräumige Wohnzimmer, die Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, das Badezimmer und ein Kinderzimmer.

Das Obergeschoss bietet zwei weitere großzügige Räume.  
Vom OG aus gelangen Sie auf die opulente Dachterrasse mit wundervollem Blick ins Grüne.

Das Anwesen ist teilunterlellert, im UG befindet sich die Gasheizung aus dem Jahr 2017.  
Das Dach wurde im Jahr 2008 neu eingedeckt.

Ruhiges und entspanntes Leben ist in Schwaig garantiert.

Eine zusätzliche Bebauung mit einem weiteren Einfamilienhaus ist möglich.  
Die Planung wurde von uns bereits übernommen.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.  
Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.  
Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie selbstverständlich auch.

Zur Kontaktaufnahme verwenden Sie bitte das E-Mail Kontaktformular und geben hier freundlicherweise Ihre komplette Anschrift sowie Ihre Telefonnummer bekannt.  
Vielen Dank, wir werden uns schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung setzen.

Angaben lt. Verkäufer unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung unseres Maklerbüros.

## Lage

---

Familienfreundlich in Schwaig gelegen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.  
Schule, Kindergarten, Sportverein und auch die S-Bahn lassen absolut keine Wünsche offen.

Schwaig liegt an der Pegnitz an der östlichen Stadtgrenze von Nürnberg-Laufamholz, nur getrennt durch die Autobahn A 3. Die Entfernung zum Nürnberger Zentrum beträgt elf Kilometer.



**Telefon: 09187 902959**  
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Einfamilienhaus in Schwaig mit zusätzlichem Bauland – 1 A Lage



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)









































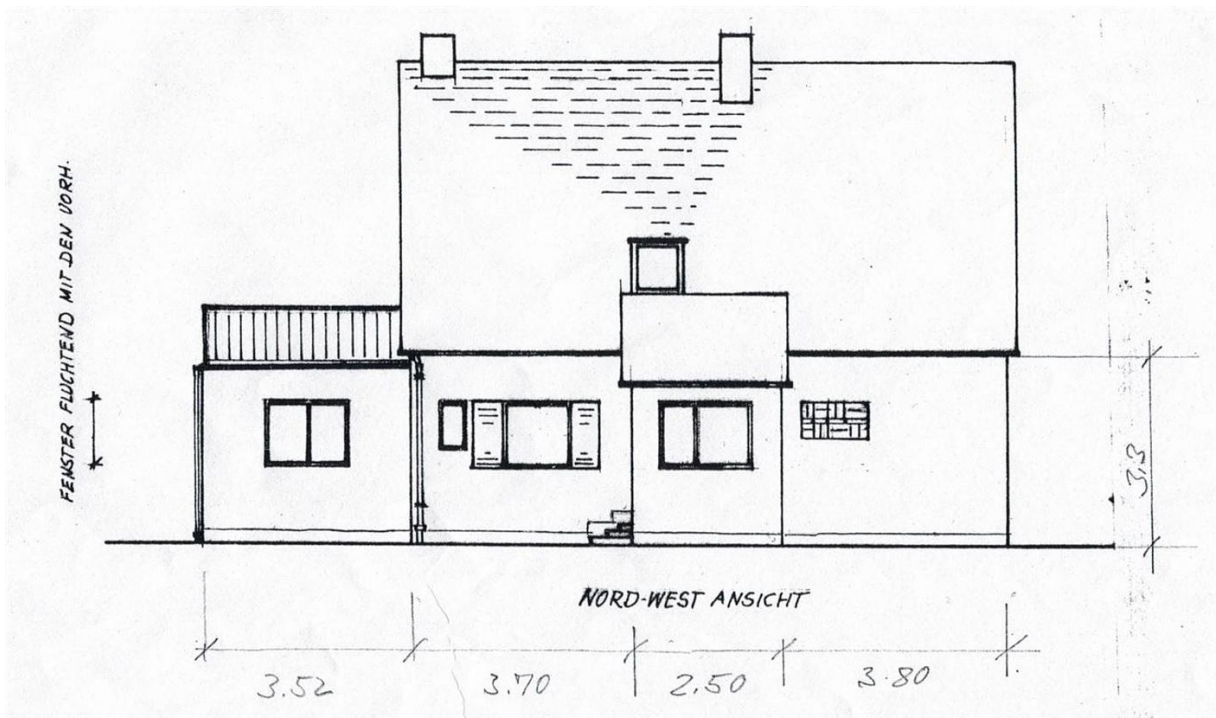


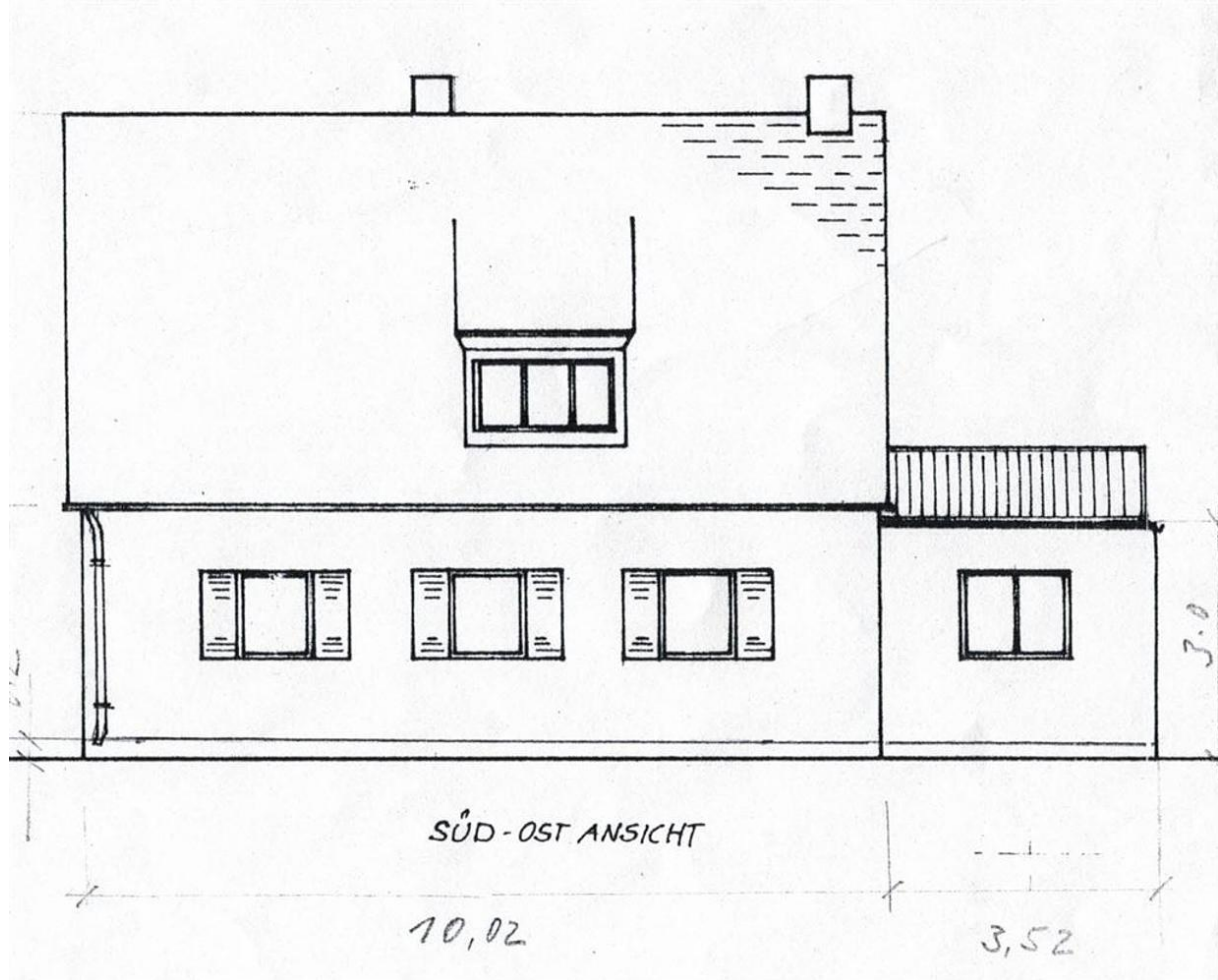


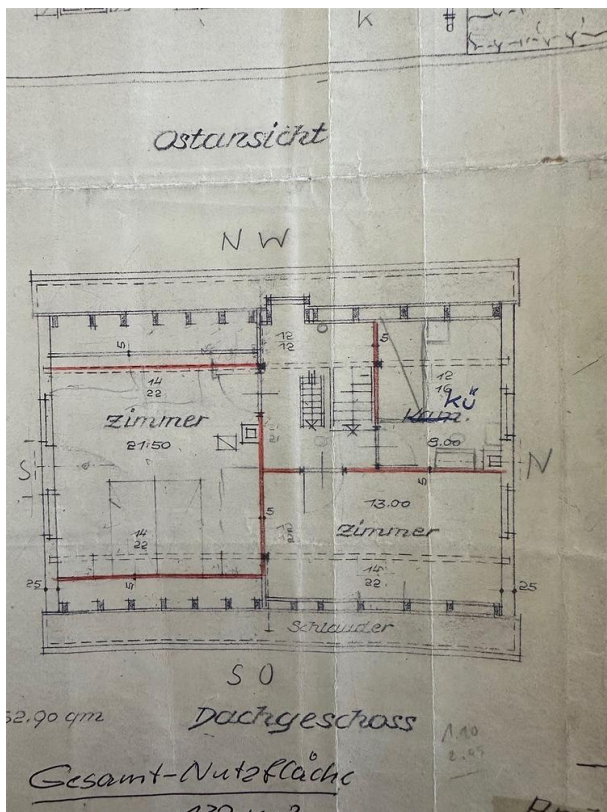
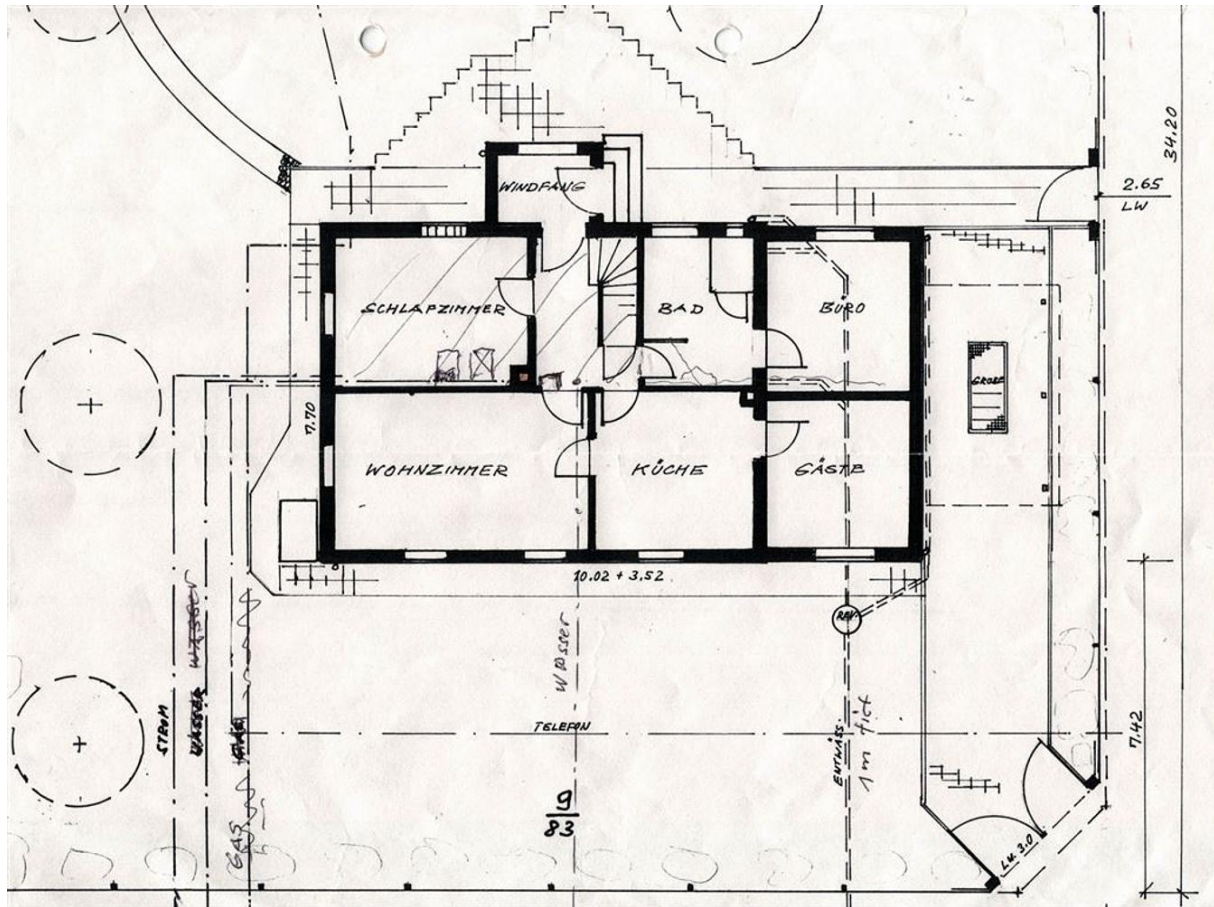














**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

**Wir sind für Sie da** – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

