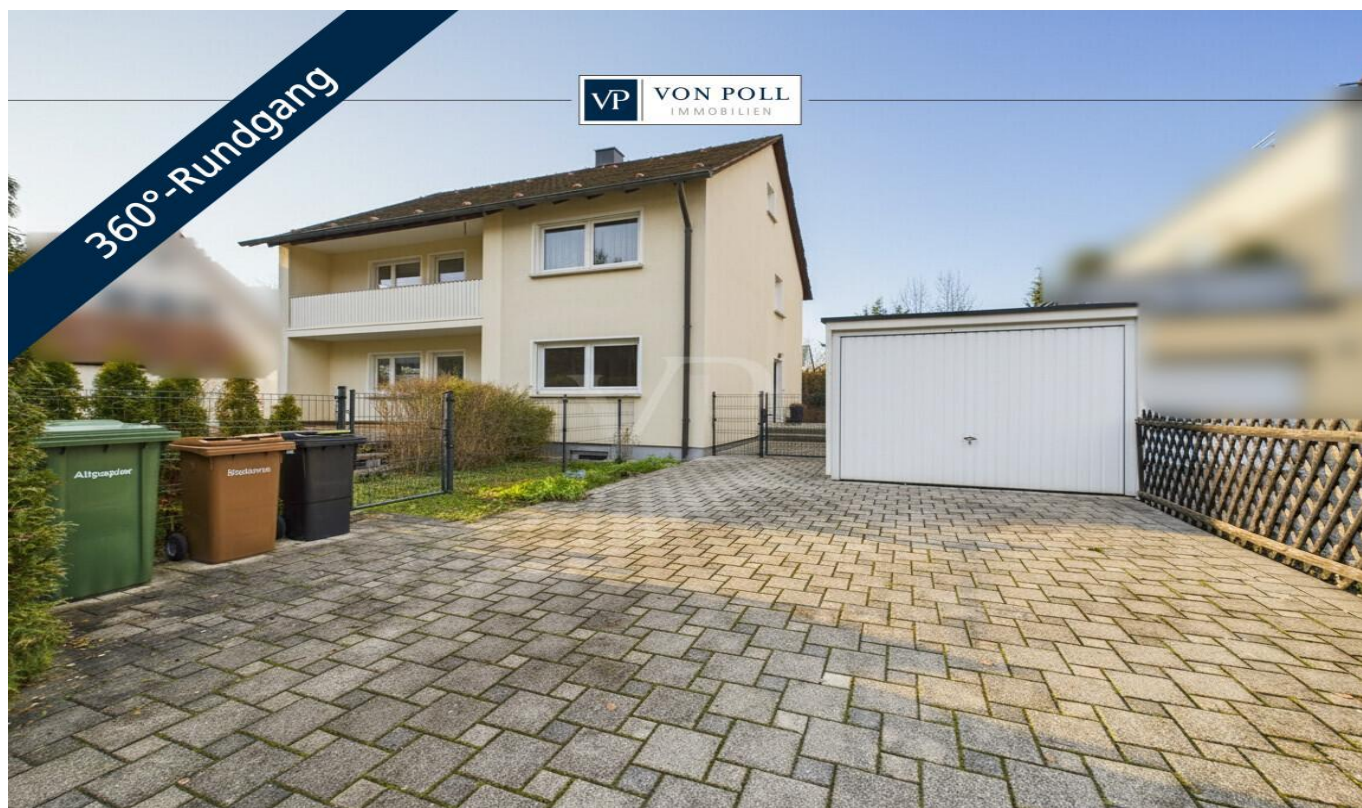


Schwaig

## Hier wächst Familie – Raum, Garten & Lebensfreude in Schwaig

Objektnummer: 25021091



KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 594 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

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

Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

## Auf einen Blick

Objektnummer	25021091
Wohnfläche	ca. 146 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1959
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	530.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	274.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.02.2027	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

## Die Immobilie





Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

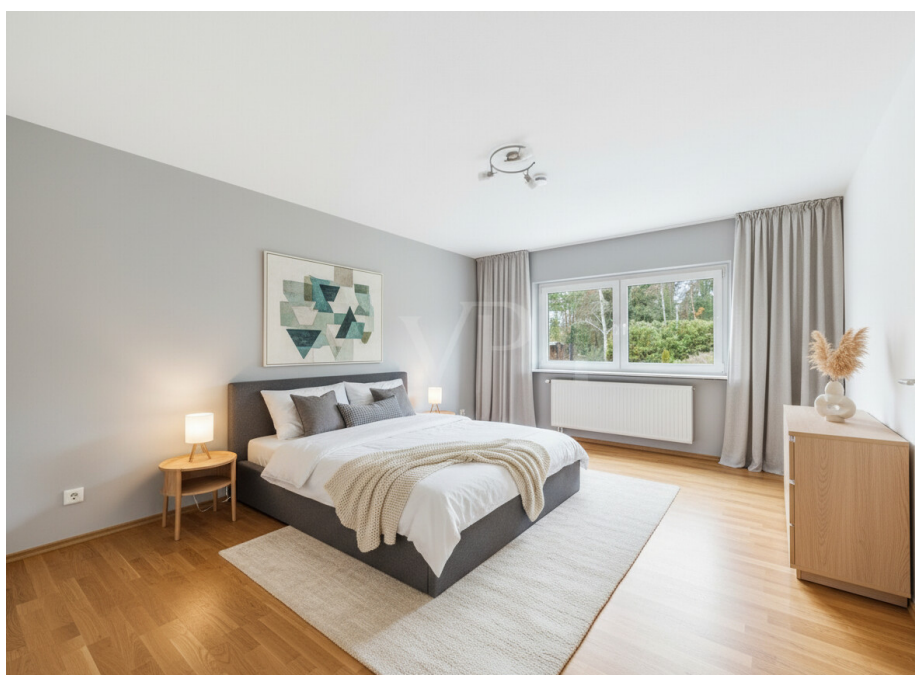
## Die Immobilie





Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

## Die Immobilie





Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

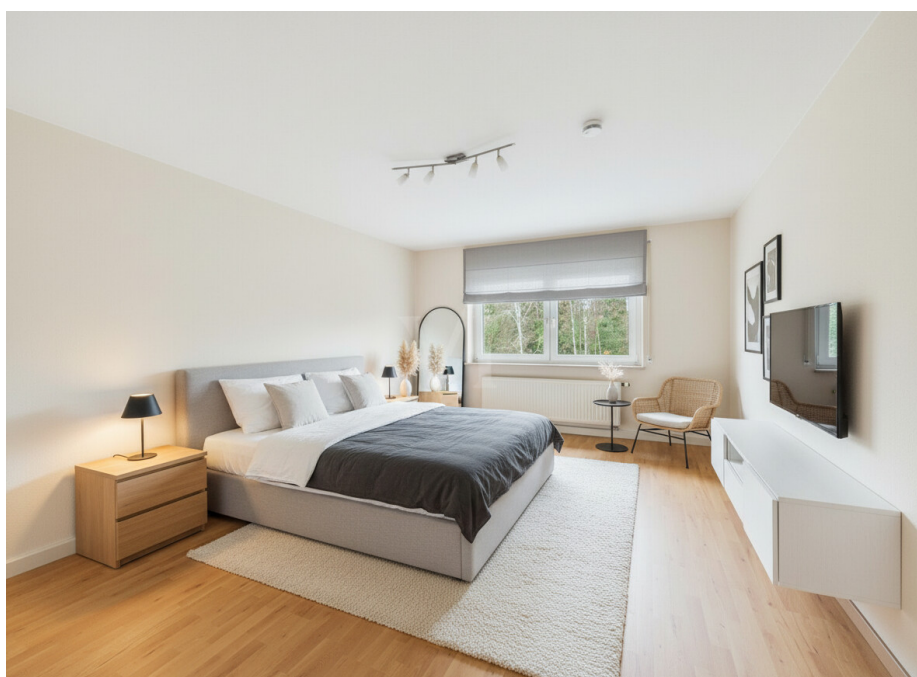
## Die Immobilie





Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

## Die Immobilie





Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

## Die Immobilie



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

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





Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

## Die Immobilie



### 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)



Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

## Ausstattung und Details

- 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 Waschraum
- Dachboden als zusätzliche Abstellfläche
- Zwei Garagenstellplätze
- Vorgarten mit Sichtschutz
- Großzügiger Garten mit Gartenhaus



**Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25021091 - 90571 Schwaig

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2027.

Endenergiebedarf beträgt 274.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25021091 - 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](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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