

Schwaig

Space for young and old – family-friendly home in the musicians' quarter in Schwaig

Property ID: 25021031



PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 642 m²

Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

At a glance

Property ID	25021031
Living Space	ca. 146 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1963
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	650.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	219.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	25.03.2029	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

The property



Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

The property



Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

The property



Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

The property



Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

The property



Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

The property



Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

The property



Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

The property



Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

The property



Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

The property



Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



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 | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

The property



VP 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



VP VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen



Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

A first impression

For sale is a detached house built in 1963 with approximately 146 m² of living space on a 642 m² plot. The house is located in the musicians' quarter of Schwaig – a high-quality, affluent residential area within a water protection zone. The location, surrounded by nature, offers peace and quiet and proximity to the outdoors: the Wiesengrund meadow and the indoor and outdoor swimming pools with sports fields are just a 5-minute walk away. At the same time, the area offers excellent connections to public transport, shopping facilities, schools, and leisure facilities – ideal for families who appreciate a central location with a high quality of life. The house extends over two floors and offers a total of five well-proportioned rooms. The spacious living area on the ground floor is flooded with light thanks to large windows and can be divided into a living and dining room if needed – ideal for individual living concepts or larger families. Three fully equipped bathrooms ensure a high level of comfort. They are conveniently distributed across both floors, allowing for flexible use – ideal for family members, guests, or separate use of the rooms. A special feature is the possibility of using the house as a two-family home: the upstairs bathroom has connections for a kitchen. Furthermore, due to the external staircase, the house is officially registered as a two-family home and is therefore ideally suited as a multi-generational residence. In the event of renovations, it is possible to apply for subsidies for each residential unit – resulting in a double funding opportunity. A particular highlight is the large garden, which offers a variety of possibilities for recreation, gardening projects, or simply relaxing. The surrounding green space invites you to linger and extends the living space outdoors. The house offers a solid foundation with great potential – ideal for people who want to design their own home according to their own vision. We encourage you to arrange a viewing appointment and discover firsthand the possibilities this home holds.

Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

All about the location

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.

Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

Other information

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 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.

Property ID: 25021031 - 90571 Schwaig

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com