

Schwaig

## Un espace pour petits et grands – une maison familiale dans le quartier des musiciens de Schwaig

CODE DU BIEN: 25021031



PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 642 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021031
Surface habitable	ca. 146 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1963
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	650.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	25.03.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	219.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1965



CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig

## La propriété



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



**VON POLL FINANCE**

**Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.**

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

Finanzierung berechnen





**CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig**

## Une première impression

À vendre : maison individuelle construite en 1963, d'une surface habitable d'environ 146 m<sup>2</sup> sur un terrain de 642 m<sup>2</sup>. Située dans le quartier des musiciens de Schwaig, un secteur résidentiel huppé et de grande qualité, protégé des eaux pluviales, cette maison bénéficie d'un emplacement privilégié en pleine nature, offrant calme et tranquillité. La prairie de Wiesengrund et les piscines intérieure et extérieure, avec leurs terrains de sport, sont accessibles en seulement 5 minutes à pied. Le quartier est également très bien desservi par les transports en commun et propose commerces, écoles et infrastructures de loisirs, un atout majeur pour les familles recherchant un cadre de vie central et de qualité. La maison se déploie sur deux niveaux et offre cinq pièces aux proportions harmonieuses. Le vaste séjour du rez-de-chaussée, baigné de lumière grâce à ses grandes fenêtres, peut être divisé en salon et salle à manger selon les besoins, s'adaptant ainsi aux modes de vie individuels ou aux familles nombreuses. Trois salles de bains entièrement équipées garantissent un confort optimal. Réparties harmonieusement sur les deux étages, les pièces offrent une grande flexibilité d'aménagement – idéales pour les membres de la famille, les invités ou pour une utilisation indépendante. Un atout majeur réside dans la possibilité d'aménager la maison en deux logements : la salle de bain à l'étage dispose des raccords nécessaires pour une cuisine. De plus, grâce à son escalier extérieur, la maison est officiellement enregistrée comme une maison bifamiliale et convient donc parfaitement à une résidence multigénérationnelle. En cas de rénovation, il est possible de solliciter des subventions pour chaque logement, ce qui représente un double financement. Le vaste jardin est un point fort, offrant de nombreuses possibilités de loisirs, de jardinage ou tout simplement de détente. L'espace vert environnant invite à la flânerie et prolonge l'espace de vie vers l'extérieur. La maison offre une base solide avec un fort potentiel – idéale pour ceux qui souhaitent concevoir leur propre maison selon leurs envies. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et découvrir par vous-même tout le potentiel de cette maison.

**CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.3.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 219.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25021031 - 90571 Schwaig**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

**Tel.:** +49 911 – 74 89 99 50

**E-Mail:** [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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