

Charmantes EFH mit Ausbaupotenzial



Schwaig bei Nürnberg - OT Behringersdorf

- Gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur - Naturnähe
- Grund ca. 612 m² - BJ. ca. 1937 - Wohnfl. ca. 94 m²
- Keller - großer Garten - Einzelgarage
- Ku-Iso-Fenster, Gasheizung
- EA: bedarfsorientiert, Bj 1937, H_zg.: Gas, EEK: H, 269,80 kWh/(m²·a)

Kaufpreis: 390.000 EUR

Käufercourtage: 3,57% inkl. ges. MwSt.



Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Holger Schuberth

Tel. 0911/230-4111

holger.schuberth@sparkasse-nuernberg.de

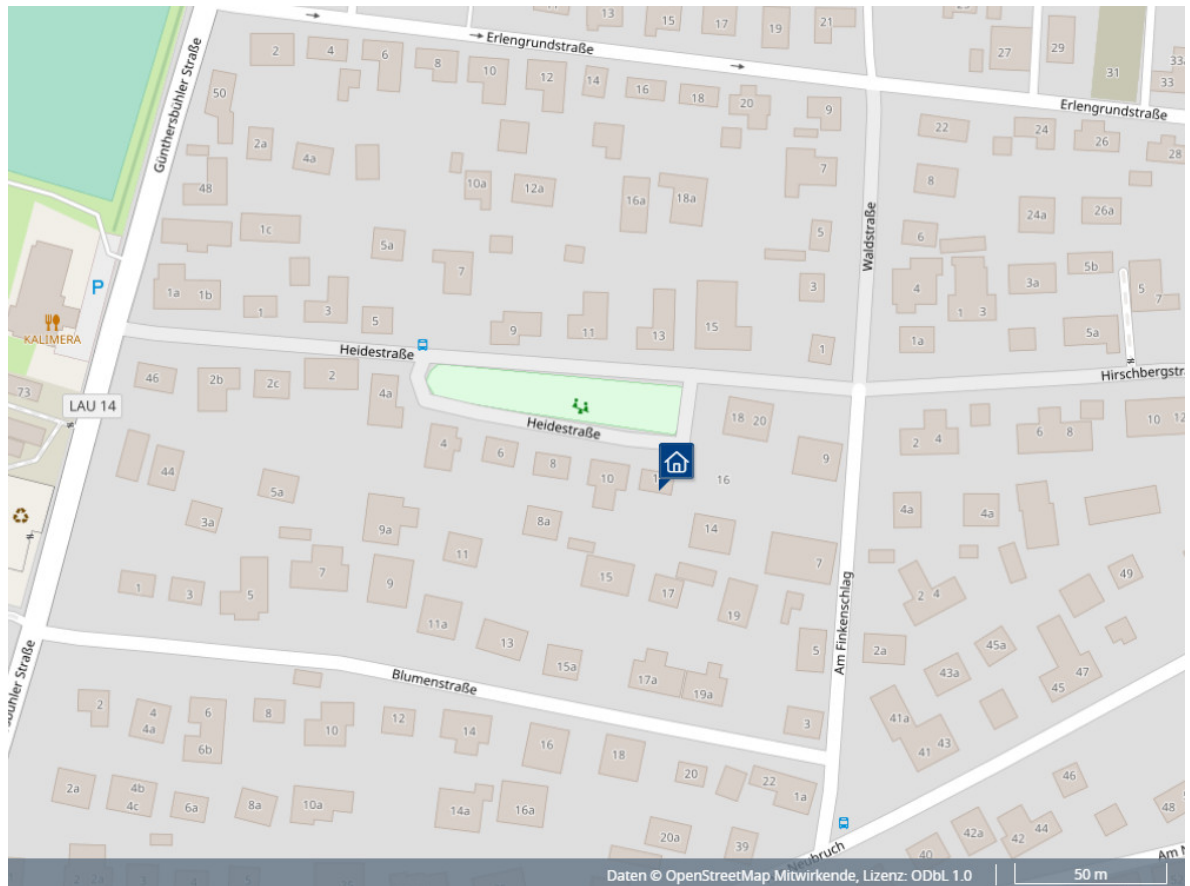


LAGE

Das Objekt befindet sich im Schwaiger Ortsteil Behringsdorf. Der hohe Wohn- und Freizeitwert wird Sie begeistern. Ob Spaziergänge, Joggen oder Biken, die Nähe zur Natur machen diese Lage besonders reizvoll. Schwaig liegt direkt vor den Toren Nürnbergs und verfügt über Grundschule, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs. In die Nürnberger Innenstadt gelangt man mit der Regional-Bahn in ca. 11 Minuten. Anbindungen an die Autobahnen A3, A6 und A9 sind in ca. 5 Minuten gegeben.



LAGE



Ortsplan

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/22



OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses kleine, freistehende Einfamilienhaus bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihre Wohnträume nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Das Haus ist renovierungsbedürftig und eignet sich daher für handwerklich geschickte Käufer oder Individualisten, die ein persönliches Projekt suchen.

Das großzügige, sonnige Grundstück lädt zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen ein und bietet gleichzeitig viel Platz für eine mögliche Erweiterung durch einen Anbau. So lässt sich die Wohnfläche flexibel an die eigenen Bedürfnisse anpassen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



AUSSTATTUNG / BESONDERHEITEN

- Ku-Iso-Fenster 2001
- Elektro 1995
- Gasheizung 1990/2021

Bebauungsplan Festsetzungen:

- Erd- und Dachgeschoss
- Satteldach mit Ziegeleindeckung 47-54 Grad



AUFTEILUNG

Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m²-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.

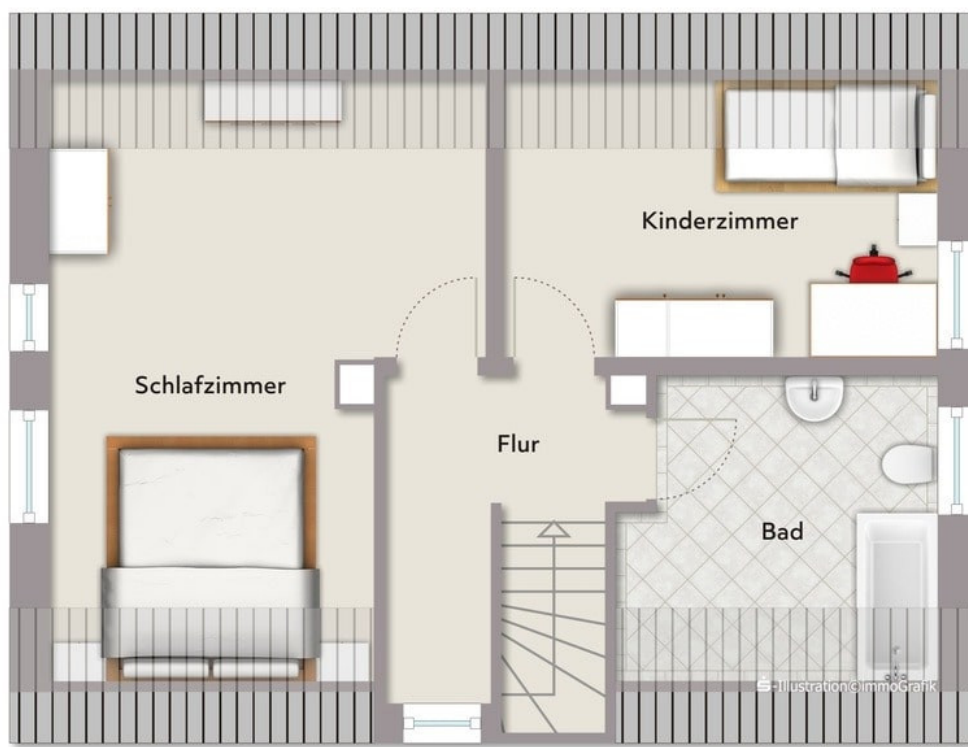


Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss EG



AUFTEILUNG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss DG



AUFTEILUNG



Grundriss UG



AUßENANSICHTEN



Straßenansicht



Garagenzufahrt



AUßENANSICHTEN



Blick in den Garten



INNENANSICHTEN



Wohnen



Wohnen



INNENANSICHTEN



Wohnen



Küche



INNENANSICHTEN



Eltern



Kind



INNENANSICHTEN



Bad



WC

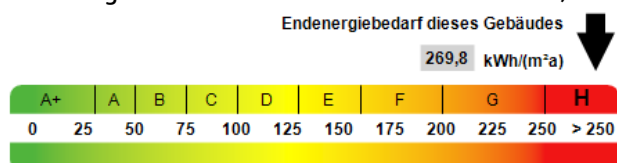


ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 93,63 m ²
Nutzfläche	ca. 76,34 m ²
Grundstücksfläche	612 m ²
Baujahr	ca. 1937
Zimmeranzahl	5
Befuerung/Heizung	Zentralheizung Gas
Fenster	Kunststoff/Isolierglas
Bauart	Massivbau
Zustand	sanierungsbedürftig
Aktuelle Nutzung	frei
Garage	1
Besonderheiten	Badewanne, Kamin, Tageslichtbad
Kaufpreis	390.000 EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.

Energieausweisdaten

Ausweisart	bedarfsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	1937
Hauptenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Endenergiebedarf	269,80 kWh/(m ² ·a)





Unser Immobilienteam – Freundlich, zuverlässig, serviceorientiert



Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Wir bieten Ihnen die Komplett-Lösung aus einer Hand: Vor dem Auftrag steht bei uns eine ausführliche kostenlose Beratung, kompetent und offen, ohne weitere Verpflichtungen.



Wir sind Marktführer.

Die Sparkassen-Immo vermittelt rund 8.000 Kaufimmobilien im Jahr und ist damit Bayerns größter Makler.



Wir vermitteln seit 50 Jahren Wohnimmobilien.

Werte und Preise schätzen wir Dank unserer Erfahrung realistisch ein. Verschenken Sie beim Verkauf kein Geld.



Wir kennen den Käufer Ihrer Immobilie schon.

Bayernweit sind 450.000 Interessenten bei uns gespeichert, die eine Immobilie suchen. Vermutlich ist auch Ihr Käufer dabei.



Wir haben hervorragende Kontakte.

Nutzen Sie sie – ob zur Beschaffung eines Energieausweises oder für die überregionale Bewerbung Ihrer Immobilie.



Wir setzen auf Qualität und Sicherheit.

Wir achten darauf, dass sich ein Käufer Ihre Immobilie auch leisten kann. Wer kann das besser prüfen als die Sparkasse?

Unsere Experten vor Ort

ImmobilienCenter Nürnberg

Telefon 0911 230-4512
immocenter@sparkasse-nuernberg.de
Lorenzer Platz 12, 90402 Nürnberg

ImmobilienCenter Lauf

Telefon 0911 230-1656
immocenter@sparkasse-nuernberg.de
Altdorfer Straße 30, 91207 Lauf

ImmobilienCenter Altdorf

Telefon 0911 230-3666
immocenter@sparkasse-nuernberg.de
Oberer Markt 15, 90518 Altdorf

Unsere Servicezeiten

Montag bis Mittwoch und Freitag:
09:00 bis 16:00 Uhr
Donnerstag:
09:00 bis 18:00 Uhr