



Exklusive Galeriewohnung mit drei Balkonen in naturnaher Lage von Schwanstetten



485.000 €

Kaufpreis

161 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Ilona Wolf Immobilien

Tel.: 017620472116
info@ilonawolf-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	161 m²
Zimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Logia	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	485.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.06.2030
mit Warmwasser	✓
Energieverbrauchskennwert	126



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Küche

offene Küche ✓

Einbauküche ✓

Befeuerung

Gas ✓

Dachform

Satteldach ✓

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Dusche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Aufteilung

- Erste Wohnebene:
 - Diele
 - Offene Küche
 - Wohn-/Esszimmer
 - Balkon/Terrasse
 - Abstellraum
 - Wirtschaftsraum
 - Badezimmer mit Dusche und Wanne
 - Schlafzimmer
 - Balkon

Zweite Wohnebene:

- Wohnbereich
- Kinderzimmer
- Balkon
- WC

Keller - Vollunterkellert

- Swimmingpool/Sauna
- Partyraum
- Kelleranteil

Garage - Gemeinschaftseigentum

- Fünf Stellplätze – Drei Einzelgaragen



Beschreibung

In besonders ruhiger und naturnaher Lage befindet sich diese großzügige Galeriewohnung in einem im Jahr 1973 erbauten Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen.

Auf ca. 161 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer, bietet diese Wohnung viel Platz für individuelles Wohnen. Besonders beeindruckend ist der weitläufige Wohnbereich mit Galerie. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und unterstreichen das offene, repräsentative Raumgefühl und schaffen eine freundliche Verbindung zwischen Innenraum und der umgebenden Natur.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten für den Alltag, ein offener Kamin sorgt dabei für eine besonders behagliche Atmosphäre und unterstreicht den wohnlichen Charakter des Raumes. Die weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Auf der ersten Wohnebene stehen eine große, nach Süden ausgerichtete Terrasse sowie ein Balkon in Westausrichtung zur Verfügung, die Galerieebene verfügt zudem über einen weiteren Balkon mit Blick ins Grüne. Damit bietet die Wohnung mehrere attraktive Möglichkeiten, die ruhige Umgebung und die sonnige Lage zu genießen.

Zu den besonderen Vorzügen der Wohnung zählen die großzügigen Außenflächen. Ein zusätzliches Zimmer im Dachgeschoss mit ca. 20 m² erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung.

Eine Sauna sowie ein Partyraum stehen für alle Bewohner zur Verfügung. Ein Swimmingpool ist vorhanden, wird derzeit nicht genutzt und bedarf einer Überarbeitung. Über die zukünftige Nutzung oder eine mögliche Instandsetzung wurde innerhalb der Eigentümergemeinschaft bislang noch keine Entscheidung getroffen.

Die Fassadendämmung sowie die Dacheindeckung wurden im Jahr 2018 vorgenommen. Die Installation der Photovoltaikanlage erfolgte im Jahr 2022. Der Einzugstermin kann flexibel abgestimmt werden.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen nach Absprache einen kurzfristigen Besichtigungstermin.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Schwanstetten, im Ortsteil Schwand. Das Umfeld ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bietet eine naturnahe Wohnqualität mit gleichzeitig guter Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Schwanstetten liegt etwa 16 km südlich von Nürnberg und ist von ausgedehnten Wald- und Naherholungsgebieten umgeben.

Schwanstetten verfügt über regelmäßige Busverbindungen in Richtung Nürnberg, Schwabach, Roth und Wendelstein. Die nächstgelegenen Bushaltestellen im Ortsgebiet sind fußläufig bzw. in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Dadurch bestehen gute Anschlüsse an das regionale Verkehrsnetz und die S-Bahn-Anbindungen in den Nachbarorten.

Im Ortskern von Schwand befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote. Zusätzliche Einkaufsangebote befinden sich in den nahegelegenen Städten Schwabach und Roth. Die umliegenden Waldgebiete, Rad- und Wanderwege sowie der nahegelegene Main-Donau-Kanal bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Wohnlage bietet eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit guter Grundversorgung, solider



Busanbindung und hohem Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zu Wald- und Naturgebieten macht den Standort besonders attraktiv für Naturliebhaber, während Nürnberg, Schwabach und Roth gut über die B2 in wenigen Minuten erreichbar sind.

Von dort besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahn A6 (Anschlussstelle Roth-Schwanstetten) sowie über das Autobahnkreuz zu den Autobahnen A3, A9 und A73. Dadurch sind die Städte Nürnberg, Schwabach und Roth bequem und zügig erreichbar.

















