



## 90571 Schwaig b. Nürnberg

# Großzügiges Einfamilienhaus direkt in Schwaig

**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Großzügiges Einfamilienhaus direkt in Schwaig



**869.000 €**

Kaufpreis

**160 m²**

Wohnfläche

**568 m²**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Ottmann Immobilien GbR**

Norbert & Sebastian Ottmann

Tel.: 09187 / 90 29 59

[info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de)

E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Wohnfläche        | 160 m² |
| Nutzfläche        | 65 m²  |
| Grundstücksfläche | 568 m² |
| Zimmer            | 6      |
| Schlafzimmer      | 3      |
| Terrassen         | 1      |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 2001     |
| Zustand | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 869.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 2 %       |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 19.01.2026  |
| gültig bis                | 19.01.2036  |
| Baujahr (Haus)            | 2001        |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 106,8       |
| Primär-Energieträger      | Gas         |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Sauna                  | ✓       |
| Wasch- / Trockenraum   | ✓       |
| Abstellraum            | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
|---------|---|

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

|       |   |
|-------|---|
| Süden | ✓ |
|-------|---|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|



## Beschreibung

### Familienidyll – Einfamilienhaus in Schwaig

Dieses charmante Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage von Schwaig bietet den idealen Rückzugsort für Familien, die großzügiges Wohnen, Komfort und eine angenehme Umgebung schätzen. Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf drei Ebenen, helle Wohnräume sowie attraktive Ausstattungsdetails, die ein behagliches Zuhause schaffen.

Großzügige Fensterflächen, ein schöner Garten und eine sonnige Südterrasse sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Schwaig. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Sportangebote sind gut erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und der Metropolregion.

#### Raumaufteilung und Ausstattung:

##### Untergeschoss:

- Sauna für entspannte Wellnessmomente
- Hobbykeller mit Tageslicht, ideal als Fitness-, Spiel- oder Freizeitbereich
- zusätzliches Arbeitszimmer mit Tageslicht
- Weitere Nutz- und Abstellflächen

##### Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- Kaminofen als stilvoller Mittelpunkt für gemütliche Abende
- Arbeitszimmer, ideal für Homeoffice oder Gäste
- Gäste-WC
- Direkter Zugang zur Südterrasse und in den Garten
- Hochwertige Küche mit Gasherd und sep. Speisekammer

##### Obergeschoss:

- Drei gut geschnittene Schlafzimmer
- Großes Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Abstellraum

Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen. Die sonnige Südterrasse lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten im Freien ein. Eine Doppelgarage sorgt für komfortables Parken und zusätzlichen Stauraum.

Dieses Einfamilienhaus in Schwaig vereint großzügiges Wohnen, durchdachte Grundrisse und attraktive Ausstattungsmerkmale zu einem echten Familienidyll. Ein Zuhause, das Raum für Alltag, Entspannung und gemeinsame Zeit bietet.

Sichern Sie sich Ihren persönlichen Besichtigungstermin für diese wundervolle Immobilie welche keine Wünsche mehr offen lässt.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.

Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.

Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie selbstverständlich auch.



Alle Angaben in unserem Exposé basieren auf von Dritten (Verkäufer) erteilten Angaben. Auch wenn sie sorgfältig zusammengestellt wurden, kann unsererseits keine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit gegeben werden. Auch bei eigenen Fehlern, ausgenommen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens, sind Schadensersatzansprüche uns gegenüber ausgeschlossen.

## Lage

---

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Schwaig. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Sportangebote sind gut erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und der Metropolregion.



**Telefon: 09187 902959**  
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Großzügiges Einfamilienhaus direkt in Schwaig



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)









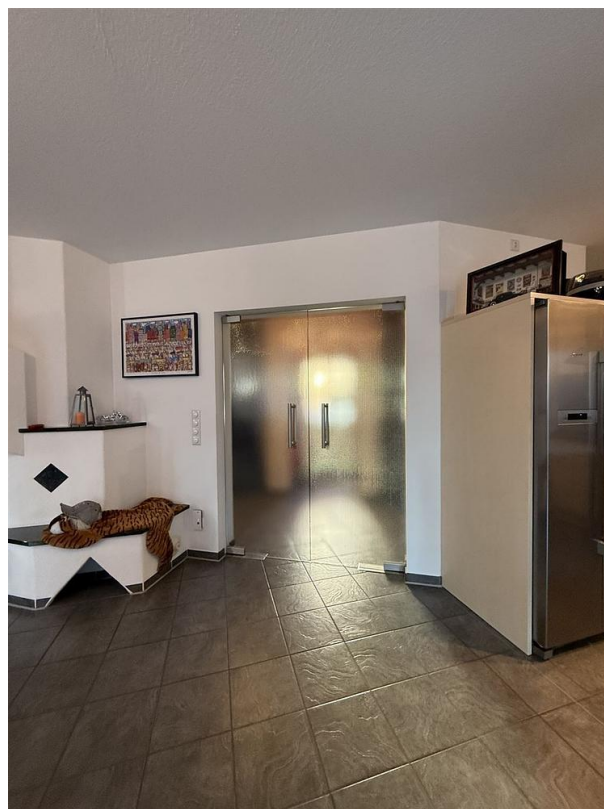




































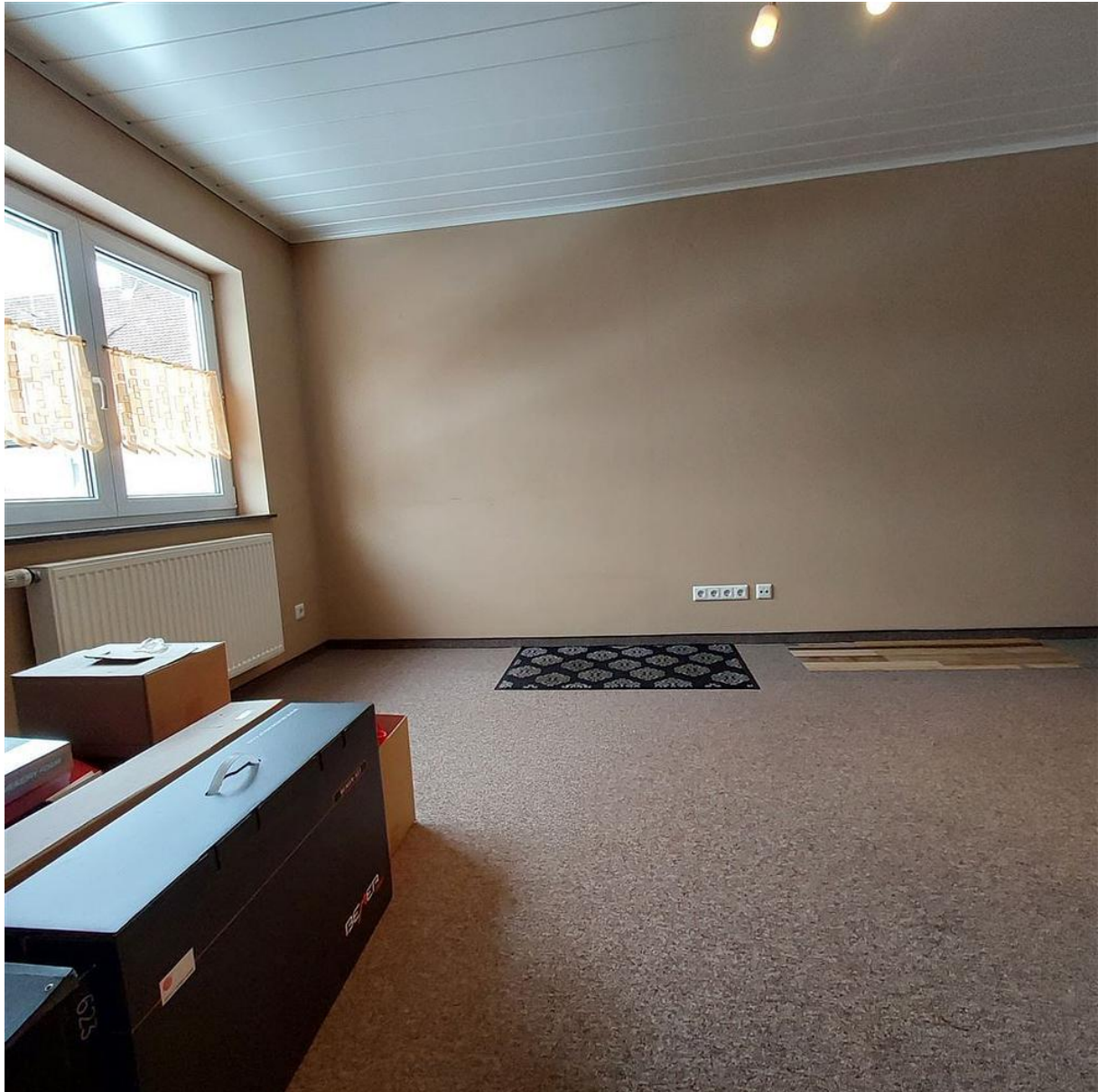












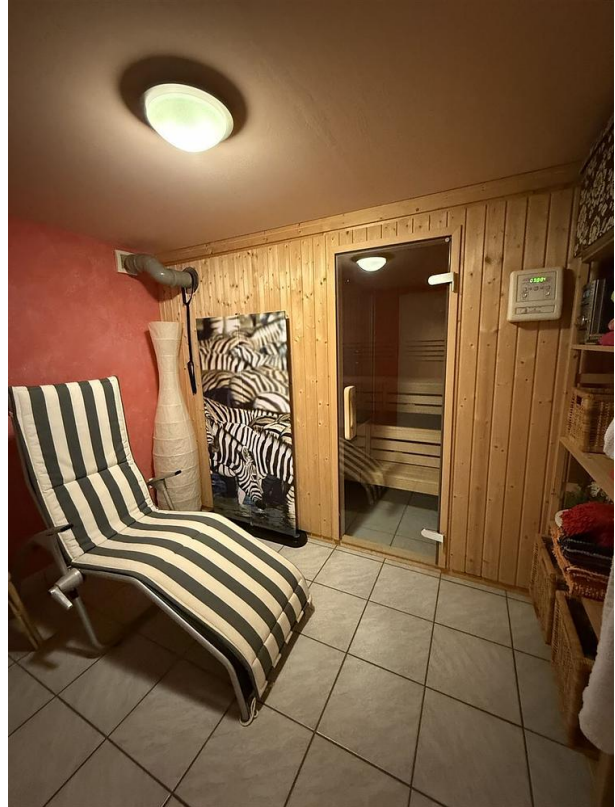


















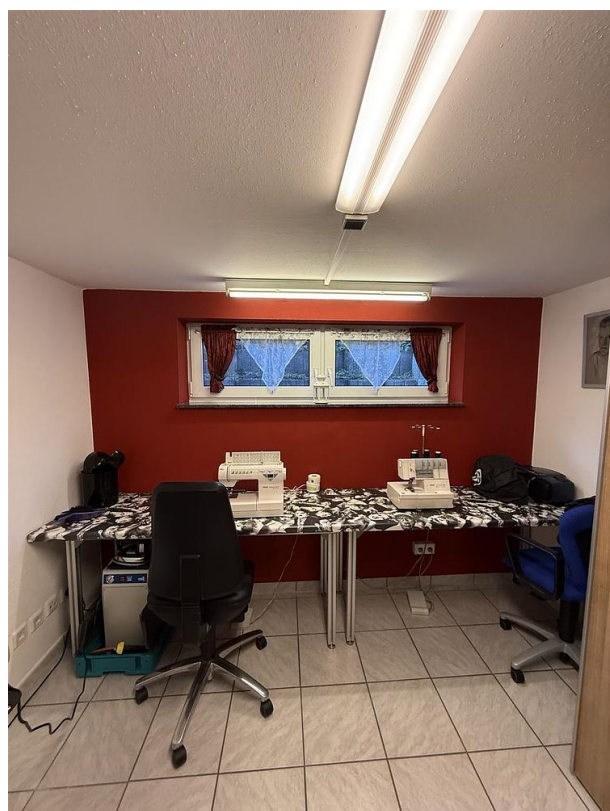




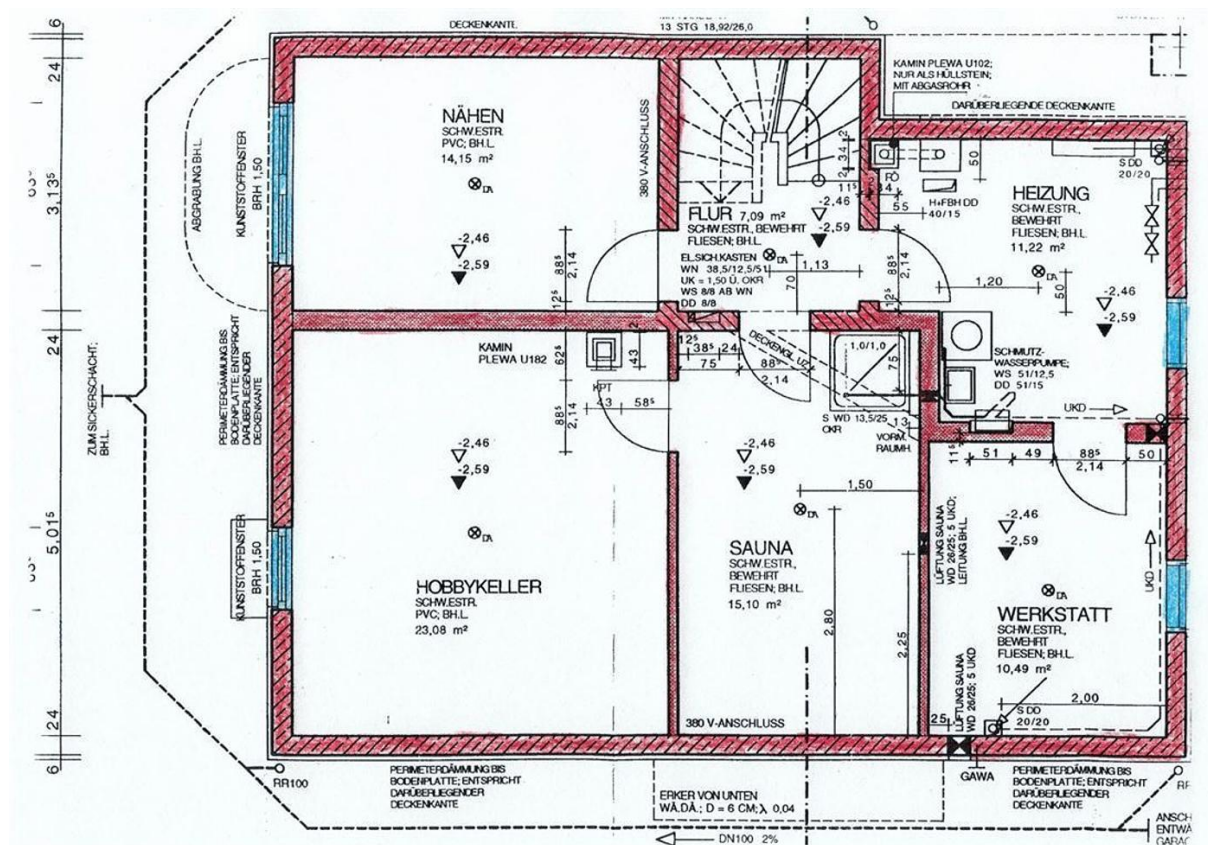


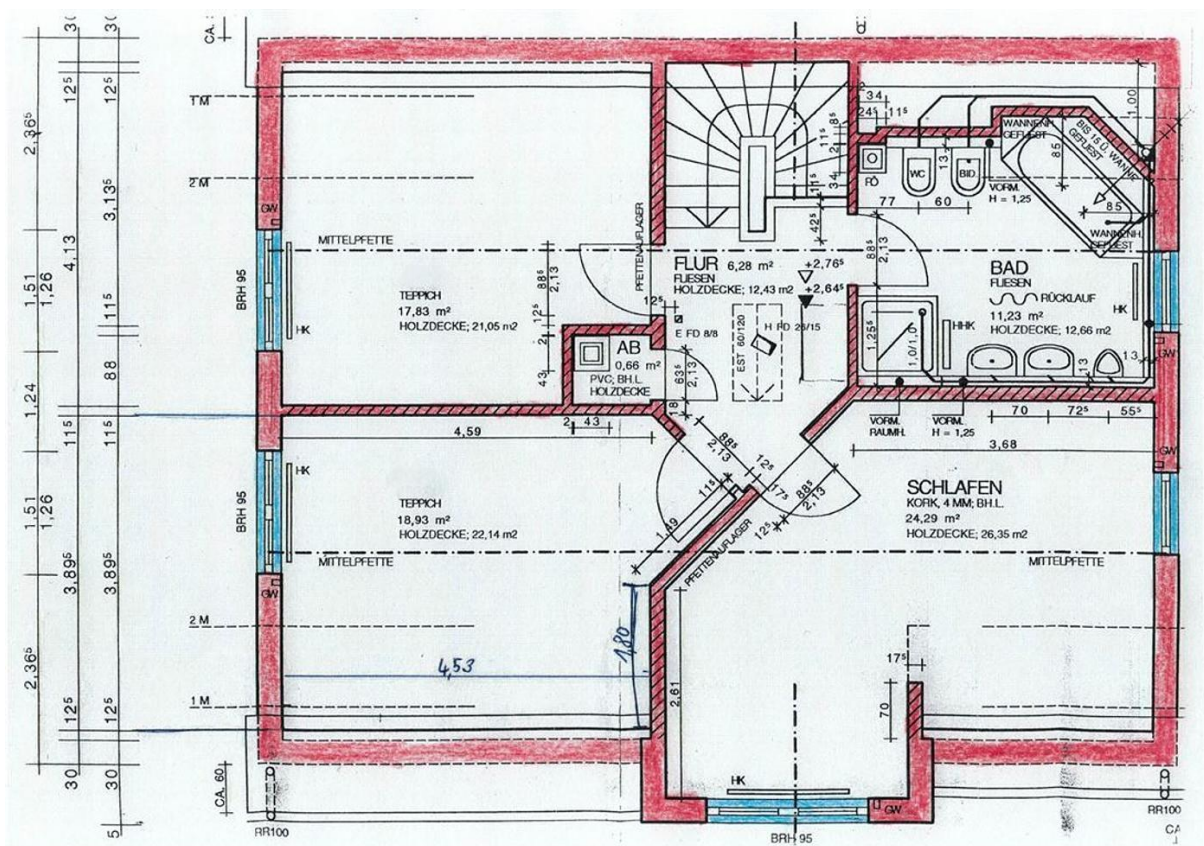
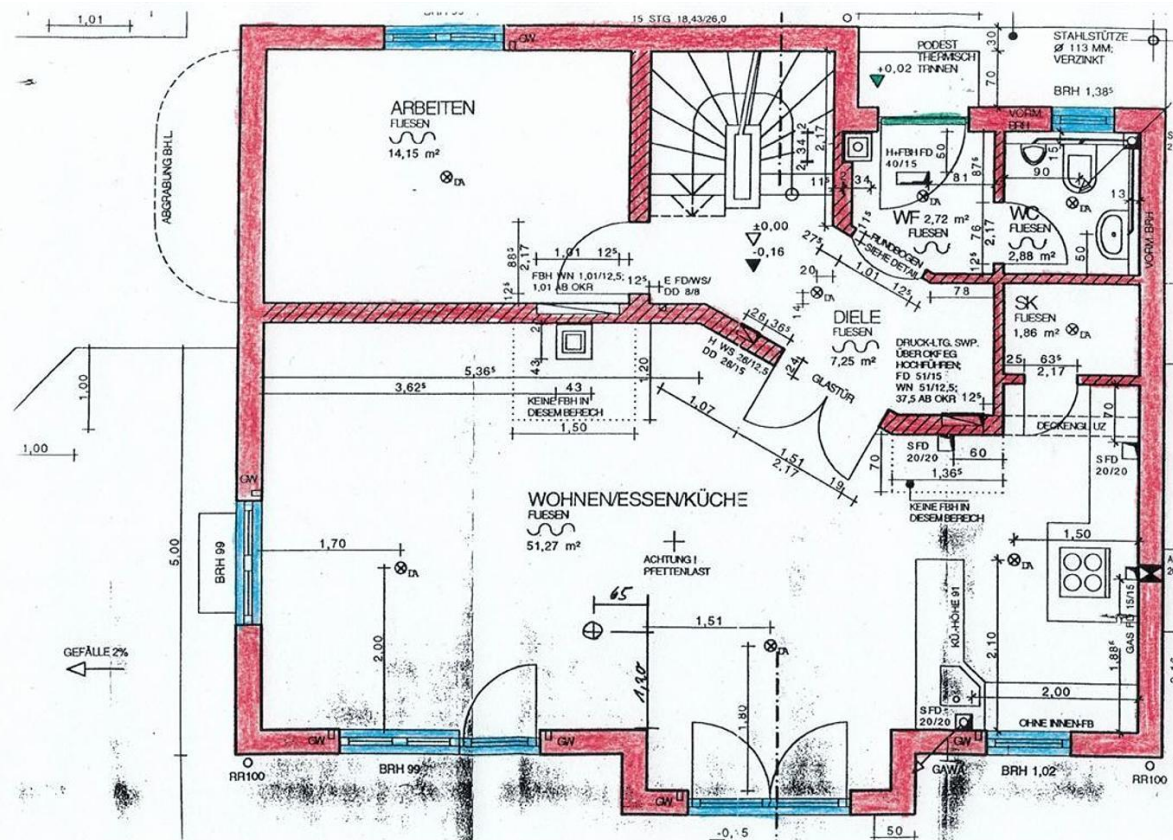














**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

**Wir sind für Sie da** – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

