



## 90571 Schwaig b. Nürnberg

Sanierungsobjekt in Schwaig oder NEUBAU von bis zu zwei Einfamilienhäusern

**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN**  
IMMOBILIEN

Sanierungsobjekt in Schwaig bei Nürnberg oder NEUBAU von bis zu zwei Einfamilienhäusern

**543.000 €**

Kaufpreis

**150 m²**

Wohnfläche

**671 m²**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

**OI OTTMANN**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Ottmann Immobilien**

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        | 150 m² |
| Nutzfläche        | 50 m²  |
| Grundstücksfläche | 671 m² |
| Zimmer            | 6      |
| Schlafzimmer      | 3      |
| Badezimmer        | 2      |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 543.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 2 %       |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1939 |
|----------------|------|

### Zustand

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Baujahr          | 1939           |
| alter.alter_attr | Altbau         |
| Zustand          | renovierungsbe |



## Ausstattung

### Allgemein

|                      |   |
|----------------------|---|
| Gartennutzung        | ✓ |
| Swimmingpool         | ✓ |
| Wasch- / Trockenraum | ✓ |
| Abstellraum          | ✓ |
| Gäste-WC             | ✓ |

### unterkellert

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

### Bauweise

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

### Bad

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

### Küche

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

### Stellplatzart

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

### Dachform

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



## Beschreibung

Wohnen in wundervoller Lage von Schwaig – Einfamilienhaus mit Potenzial oder Neubau nach Wunsch.

Ein Grundstück mit vielfältigen Möglichkeiten in attraktiver Lage von Schwaig!

In begehrter und wundervoller Lage von Schwaig bietet sich Ihnen eine besondere Gelegenheit, Ihre Wohnräume zu verwirklichen. Auf dem Grundstück befindet sich ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus, das mit einer umfassenden Modernisierung zu neuem Leben erweckt werden kann.

Ob Sie den Charme einer bestehenden Immobilie bewahren und diese nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten oder lieber ganz neu planen möchten – hier stehen Ihnen verschiedene Möglichkeiten offen.

Bestandsimmobilie: Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Potenzial für individuelle Wohnideen und eine Neugestaltung ganz nach Ihren Wünschen.

Neubau nach Maß: Alternativ bieten wir Ihnen die Möglichkeit, auf demselben Grundstück bis zu zwei schlüsselfertige Neubauhäuser zu realisieren. So können Sie sich den Traum vom modernen Eigenheim erfüllen – ganz ohne die Herausforderungen einer umfassenden Altbausanierung.

Ein Standort, viele Möglichkeiten

Die wundervolle Lage von Schwaig bildet den idealen Rahmen für Ihr zukünftiges Zuhause. Ob als Eigenheim für die Familie, als individuelles Neubauprojekt oder als interessante Perspektive für mehrere Wohneinheiten – dieses Angebot eröffnet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit und entdecken Sie das Potenzial dieses Grundstücks!

Gerne informieren wir Sie persönlich über die Möglichkeiten der Sanierung sowie die alternative Neubauoption mit bis zu zwei schlüsselfertigen Häusern.

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.

Aufgrund des hohen Sanierungsaufwand, dem Leerstand und dem Alter der Immobilie liegt uns kein Energieausweis vor. Bei Bedarf kann dieser natürlich gerne erstellt werden.

## Lage

Schwaig bei Nürnberg ist eine Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land in Bayern. Sie grenzt unmittelbar an die östliche Stadtgrenze Nürnbergs und gehört zur Metropolregion Nürnberg. Aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage zwischen der Großstadt Nürnberg und den Naherholungsgebieten der Fränkischen Alb besitzt die Gemeinde sowohl eine hohe Wohn- als auch eine gute Standortqualität.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich entlang der Bundesstraße B14 sowie der Bahnstrecke Nürnberg–Schwandorf. Über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A9 besteht eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz. Der öffentliche Personennahverkehr wird insbesondere durch die S-Bahn-Linie S1 sowie mehrere Buslinien sichergestellt, wodurch das Nürnberger Stadtzentrum und der Flughafen Nürnberg schnell erreichbar sind.



Naturräumlich liegt Schwaig im Pegnitztal. Die Pegnitz durchfließt das Gemeindegebiet und prägt gemeinsam mit den angrenzenden Wiesen- und Waldflächen das Landschaftsbild. Südlich und östlich schließen sich ausgedehnte Waldgebiete, darunter Teile des Lorenzer Reichswaldes, an, die vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung bieten.

Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Schwaig und Behringersdorf. Durch die unmittelbare Nähe zu Nürnberg verbindet Schwaig die Vorteile eines ruhigen Wohnstandortes mit der Infrastruktur und den wirtschaftlichen Möglichkeiten einer Großstadt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung sowie Freizeit- und Sportangebote tragen zusätzlich zur Attraktivität des Standortes bei.



**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN**  
IMMOBILIEN

Sanierungsobjekt in Schwaig bei Nürnberg oder NEUBAU von bis zu zwei Einfamilienhäusern



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

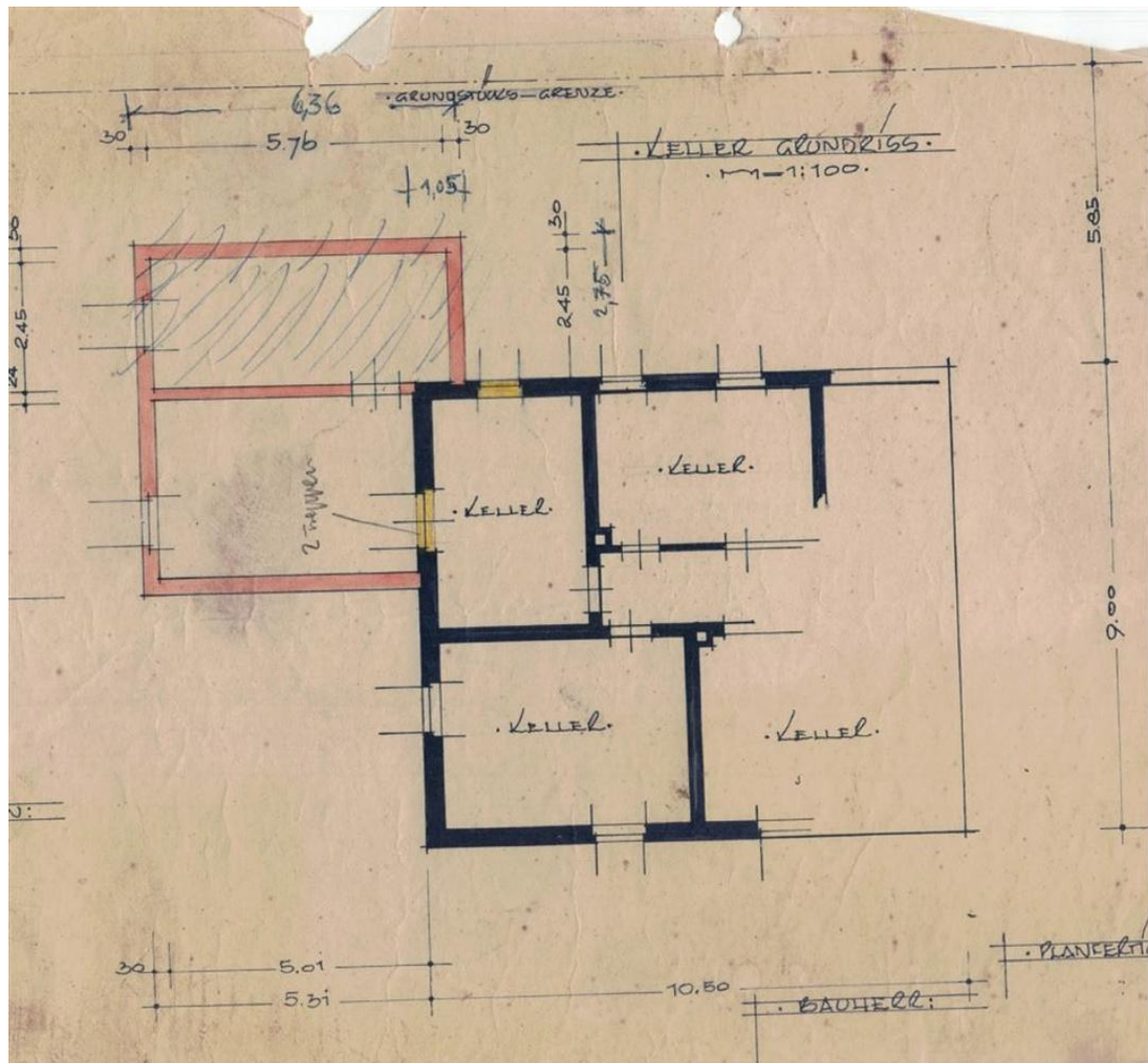


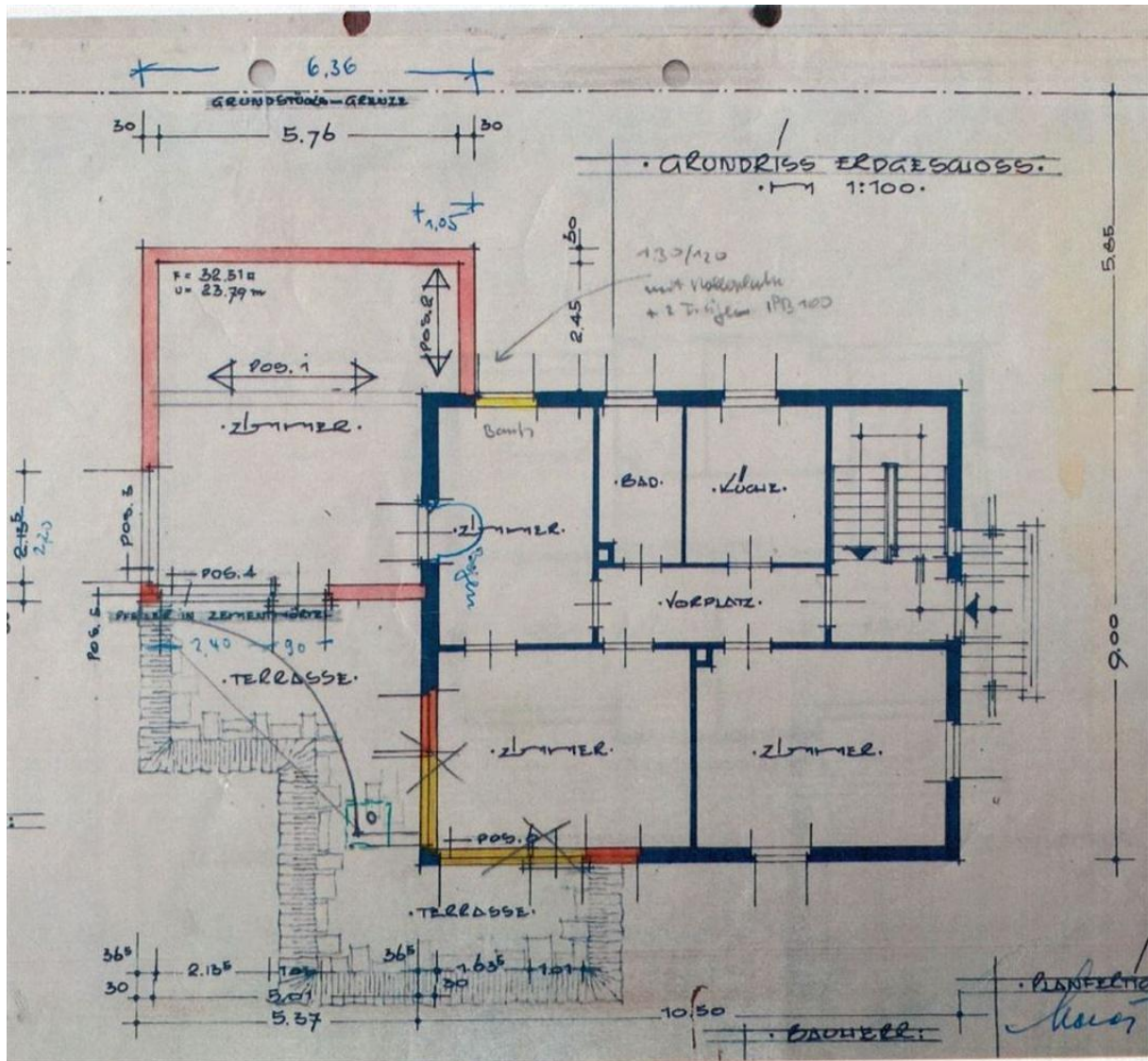


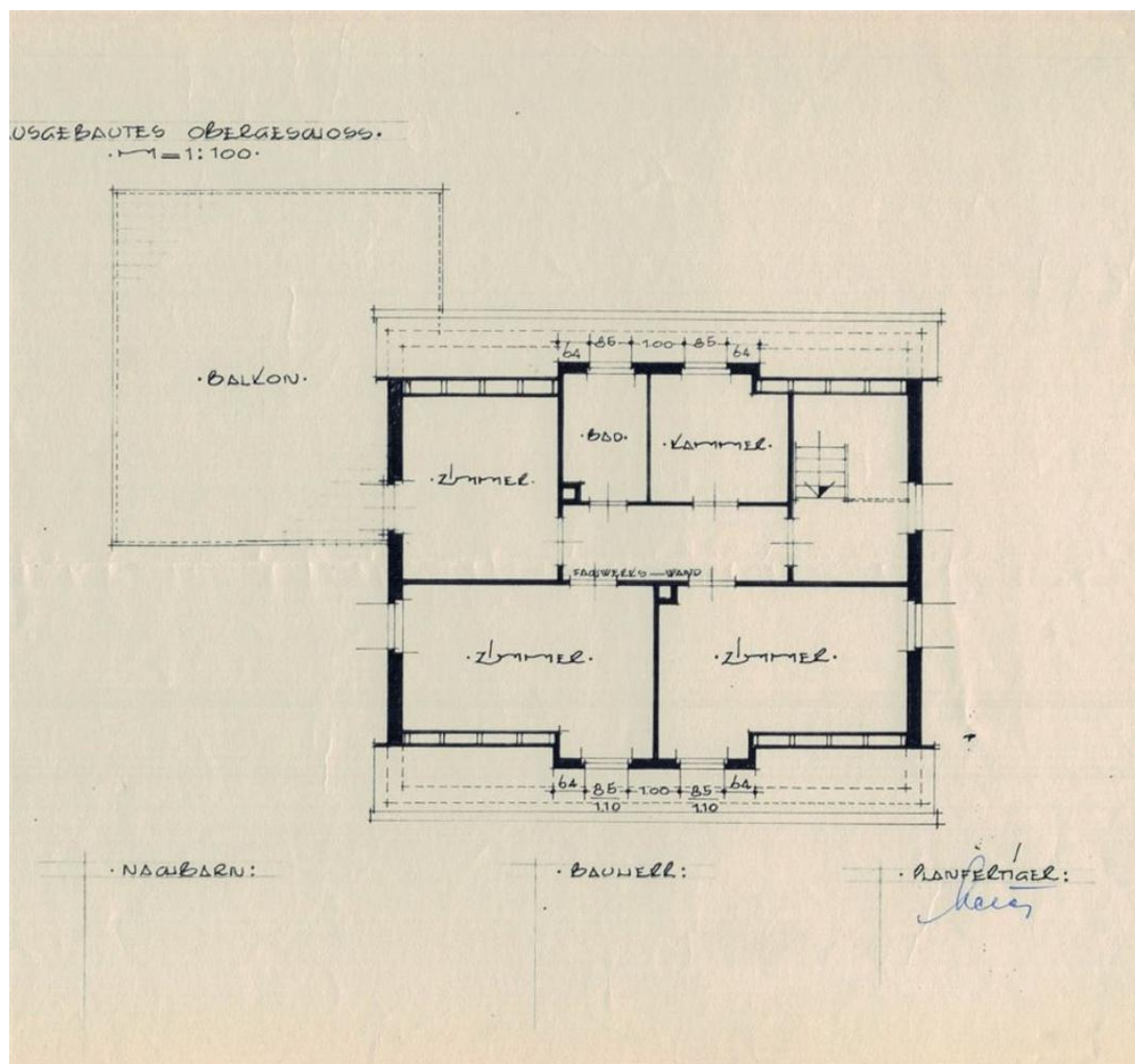














**Telefon: 09187 902959**

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.

