



90571 Schwaig

Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Südwestbalkon in Schwaig



225.000 €

Kaufpreis

69,85 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	69,85 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.09.2024
gültig bis	19.09.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1960
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	126,40

Preise & Kosten

Kaufpreis	225.000 €
Hausgeld	305,67 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
------------------------	----------

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Fenster	✓
---------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Laminat	✓
---------	---

Linoleum	✓
----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage



Beschreibung

Die 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70 m² befindet sich im 1. OG und überzeugt durch einen funktionalen Grundriss sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob zur sofortigen Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage – die Wohnung bietet beste Voraussetzungen.

Das massiv errichtete Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 verfügt über ein Satteldach, dessen Dachboden bereits gedämmt wurde.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit Laminatboden und direktem Zugang zum sonnigen Balkon in Südwestausrichtung. Eine Markise sorgt an warmen Tagen für angenehmen Schatten und lädt zum entspannten Verweilen im Freien ein. Das Schlafzimmer ist mit einem pflegeleichten PVC-Boden ausgestattet und bietet Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Die offene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und geht in die Diele über, in der sich der Essbereich befindet. So entsteht ein angenehmes Wohn- und Esskonzept mit kurzen Wegen. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet.

Die Kunststoff-Isolierfenster mit zweifacher Verglasung wurden im Jahr 2000 erneuert. Sämtliche Fenster verfügen über Rollläden. Die Elektroinstallation entspricht überwiegend dem Baujahr und ist mit klassischen Schraubsicherungen ausgestattet. Im Zuge einer Modernisierung empfiehlt sich daher eine Erneuerung der Elektrik nach heutigen Standards. Auch das Tageslichtbad befindet sich optisch und technisch in einem älteren Zustand, sodass nach individuellem Anspruch eine Modernisierung sinnvoll sein kann.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil.

Eine interessante Wohnung mit solider Bausubstanz, guter Raumaufteilung und sofortiger Verfügbarkeit – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit.

Lage

Schwaig bei Nürnberg ist ein beliebter Wohnort, welcher im Osten an das Nürnberger Stadtgebiet grenzt. In die Nürnberger Innenstadt gelangt man mit der S-Bahn in ca. 15 Minuten. Anbindungen an die Autobahnen A3, A6 und A9 sind in ca. 5 Minuten gegeben. Ideal für Pendler.

In der Gemeinde gibt es mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen und Universitäten finden Sie in den nahe gelegenen Städten Nürnberg und Lauf an der Pegnitz.

Ärzte sowie alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind bequem am Ort zu erreichen. Schwaig bietet zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, welche teilweise durch die örtlichen Vereine angeboten werden.

Ob Spaziergänge, Joggen oder Biken, die Nähe zur Natur machen diese Lage besonders reizvoll.

Der hohe Wohn- und Freizeitwert wird Sie begeistern.

















Exposéplan, nicht maßstäblich



Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

