90596 Schwanstetten

Tolles EFH in ruhiger Lage! - Leerstetten

425.000 €
Kaufpreis

101 m²
Wohnfläche

560 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

Sparkasse Nürnberg
Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Heiko Schiller
Tel.: 0911/230-4515
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	101 m²
Nutzfläche	90 m²
Grundstücksfläche	560 m²
Zimmer	4
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	28 m²
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1975
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	425.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.09.2026
gültig bis	26.09.2036
Baujahr (Haus)	1975
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	176,40
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

möbliert

moebliert.moeb	zum Teil

Dachform

Satteldach	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse

Ölzentralheizung (2005) mit Erdtank - Holzfenster - großzügige Raumaufteilung - 3-4 Zimmer - lichtdurchfluteter Wohnbereich - renovierungsbedürftiger Zustand - Tageslichtbad mit Bidet - großer Hobbyraum - weiteres WC im Keller - Garage mit Werkstatt - toller Garten - und vieles mehr....

Beschreibung

Dieses tolle Einfamilienhaus wurde ca. 1975 in Massivbauweise erstellt. Das Haus ist perfekt nach Süden ausgerichtet, so dass sich eine optimale Belichtungssituation für die Wohnräume ergibt. Die durchdachte und weitläufige Raumaufteilung ermöglicht Ihnen ein komfortables Wohnen und Leben. Aktuell befindet sich das Haus in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet ausreichend Potential für Ihre Ideen.

Sie gelangen über ein paar wenige Stufen in den Eingangsbereich des Hauses. Über den zentralen Flur haben Sie zu allen Räumen im Erdgeschoss Zugang. In der Küche mit angrenzendem Esszimmer macht das gemeinsame Kochen zukünftig Spaß. Im Elternschlafzimmer finden auch große Kleiderschränke ihren Platz. Das Tageslichtbad mit Wanne und Dusche lässt sich perfekt zur neuen Wellnessoase umbauen. Vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer aus haben Sie einen direkten Zugang zur Terrasse und zum anschließendem Garten. Ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer komplettiert die Etage.

Das Untergeschoss verfügt über einen großen Hobbyraum der bestimmt das zukünftige Highlight bei Familienfeiern wird! Zusätzlich gibt es eine Werkstatt/Vorratsraum und einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit WC.

Der Garten kann vielseitig genutzt werden. Auf Grund des längeren Leerstandes des Hauses ist hier Ihr Grüner Daumen gefordert! Doch nach getaner Arbeit und einem harten Tag können Sie hier entspannen und neue Kraft tanken.

Zu dem Haus gehört eine direkt angrenzende Garage mit Werkstatt und Grube. Diese ist bereits im Kaufpreis berücksichtigt.

Gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise und vereinbaren gleich einen Besichtigungstermin!

Fazit: Hier haben Sie genug Platz für Ihre Ideen!

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße - direkt am unverbaubaren Reichswald gelegen. Leerstetten ist ein Gemeindeteil des Marktes Schwanstetten im Landkreis Roth. Vor Ort finden Sie neben zwei ansässigen Geldinstituten auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Metzger, Bäcker, Dorfladen mit Postfiliale, die bequem fußläufig erreichbar sind. Der Einkaufscenter Kaufland befindet sich kurz vor dem Ortseingang Leerstetten und bietet Ihnen ein reichhaltiges Angebot.

Vorort gibt es eine Grundschule, die fußläufig zu erreichen ist. Auch die Kinderbetreuung wurde in den letzten Jahren vorbildlich ausgebaut. Insgesamt gibt es zwei kirchliche Kindertagesstätten, sowie einen Kindergarten der Arbeiterwohlfahrt. Zusätzlich wurden weitere Plätze in der Kinderkrippe geschaffen, sowie eine umfassende Hortbetreuung etabliert.

Weiterführende Schulen finden Sie in den angrenzenden Orten Wendelstein (Gymnasium) sowie in Schwabach und Roth (mehrere Gymnasien, Realschule, Hauptschule). Auch durch die gute öffentliche Verkehrsanbindung nach Nürnberg steht es Ihren Kindern frei, eines der vielfältigen Schulangebote in Nürnberg zu nutzen.

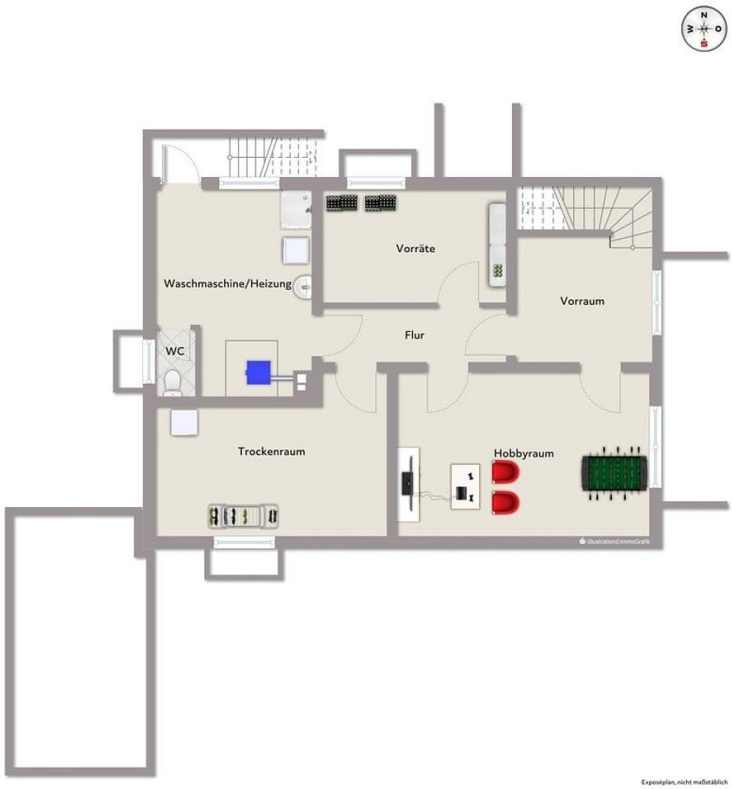
Die Verkehrsanbindung an die benachbarten Städte und Gemeinden ist gut erschlossen. So gelangen Sie mit dem Auto in ca. 5 - 10 Minuten nach Schwabach oder Wendelstein. Hierbei stehen Ihnen sowohl die Autobahn A 6 als auch die Bundesstraße B 2 zur Verfügung. Die Nürnberger Innenstadt erreichen Sie in etwa 20 Minuten. Das öffentliche Verkehrsnetz über den

Verkehrsverbund Nürnberg finden Sie mit der Buslinie 651 (20-Minuten-Taktung in der Hauptzeit), mit der Sie direkt den Nürnberger U-Bahnhof Frankenstraße bequem und entspannt erreichen können. Nachtschwärmer bringt der Nightliner sicher nach Hause.

Fazit: Lassen Sie sich von der äußerst attraktiven und grünen Stadtrandlage begeistern!

Blumenstück

N
W
O
S
Küche
Bad
WC
WF
Kind
Flur
Essplatz
Wohnen
Schlafen
Terrasse
Garage
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

Capital Top-Makler Nürnberg – Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche Höchstes Kundenvertrauen 2020
FOCUS MONEY Fairster Immobilienmakler
Bellevue Best Property Agents 2021
98% zufriedene Kunden*

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

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg