



90571 Schwaig

Charmante Doppelhaushälfte in Behringersdorf



395.000 €

Kaufpreis

86,51 m²

Wohnfläche

420 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86,51 m ²
Grundstücksfläche	420 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1931
alter.alter_attr	Altbau
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.07.2026
gültig bis	01.07.2036
Baujahr (Haus)	1931
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	295,50



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Modernisierungen im Überblick:

- 2015 Erneuerung der Haustüre
- 2007 Glasanbau
- 2005 Arbeiten an der Dacheindeckung
- 2004 Gasheizung, Wasserleitungen und Bad modernisiert
- 2002 Dachgeschoss umfassend renoviert
- 2000 Kaminsanierung
- 1992 Drainage und Kelleraußenisolierung



Beschreibung

Diese liebevoll gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1931 verbindet den besonderen Charme eines klassischen Hauses mit einer behaglichen Wohnatmosphäre und zahlreichen Modernisierungen. Mit ihrem gepflegten Gesamtzustand und dem ausbaufähigen Spitzboden bietet sie den idealen Lebensmittelpunkt für Paare oder eine kleine Familie.

Auf rund 86,5 m² Wohnfläche verteilen sich ein einladender Wohn- und Essbereich mit Holzdielenboden, eine gepflegte Küche sowie ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei Zimmer sowie ein modernisiertes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Das vorhandene Durchgangszimmer eignet sich für ein Paar oder eine Familie mit einem Kind. Zusätzliche Möglichkeiten eröffnet der ausbaufähige Spitzboden, der Raum für individuelle Wohnideen schafft.

Der vollständig unterkellerte Bereich verfügt über einen direkten Zugang in den liebevoll angelegten Garten. Ein praktischer Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartenutensilien, Fahrräder oder Hobbybedarf.

Der besondere Charme des Hauses wird durch die gepflegten Holzkastenfenster im Erdgeschoss unterstrichen. Im Dachgeschoss wurden teilweise bereits Holzisolierfenster erneuert. 2005 wurden Arbeiten an der Dacheindeckung durchgeführt, die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2004. Zahlreiche Modernisierungen, darunter das Badezimmer, die Wasserleitungen, die Elektroinstallation mit FI-Schutzschaltern sowie die Kellerabdichtung, sorgen für eine solide Basis.

Eine Immobilie mit viel Charme und Potenzial, die ihren künftigen Eigentümern ein behagliches Zuhause mit Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

Lage

Das Objekt befindet sich im Schwaiger Ortsteil Behringersdorf. Der hohe Wohn- und Freizeitwert wird Sie begeistern. Ob Spaziergänge, Joggen oder Biken, die Nähe zur Natur machen diese Lage besonders reizvoll. Behringersdorf liegt direkt vor den Toren Nürnbergs und verfügt über Kindergarten/Kita, Grundschule, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs. In die Nürnberger Innenstadt gelangt man mit der Regional-Bahn in ca. 11 Minuten. Anbindungen an die Autobahnen A3, A6 und A9 sind in ca. 5 Minuten gegeben.







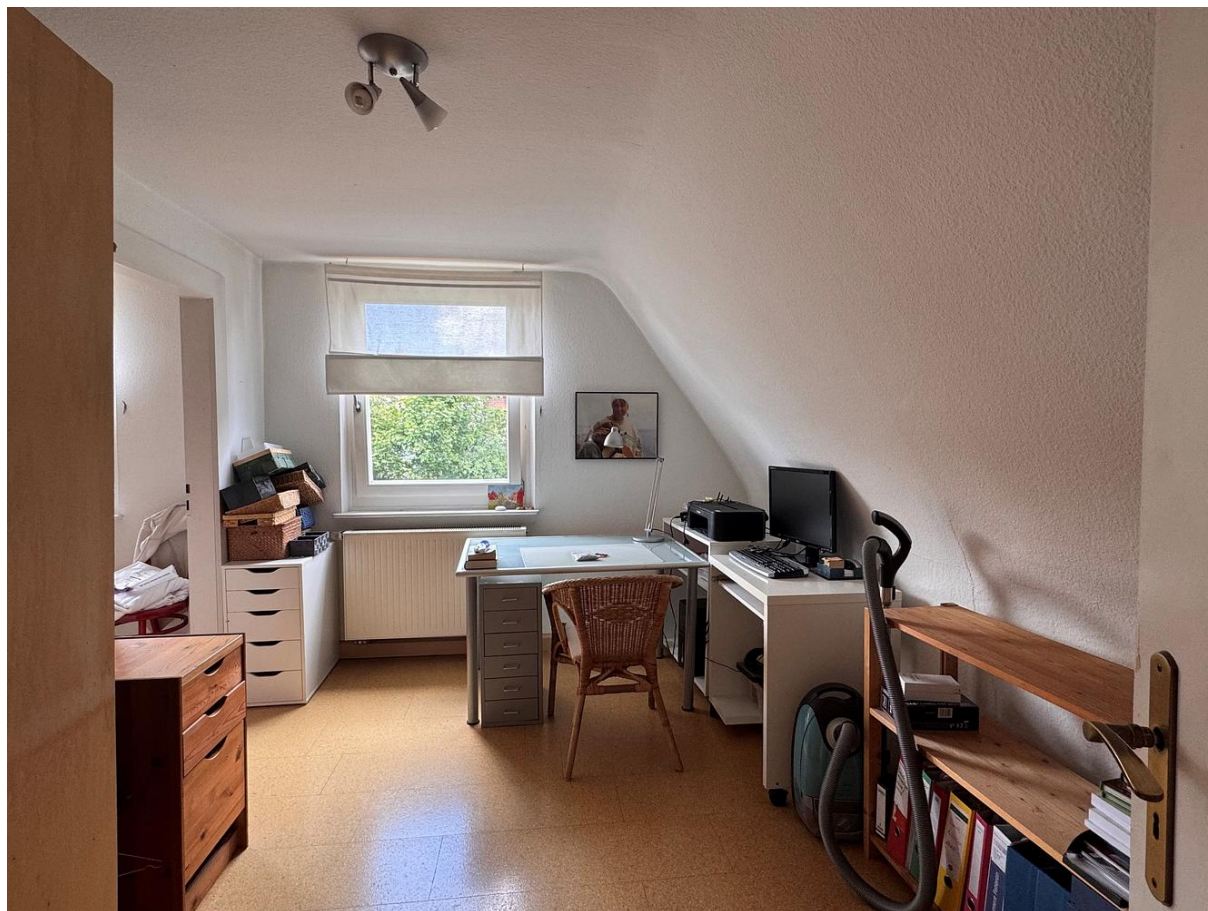


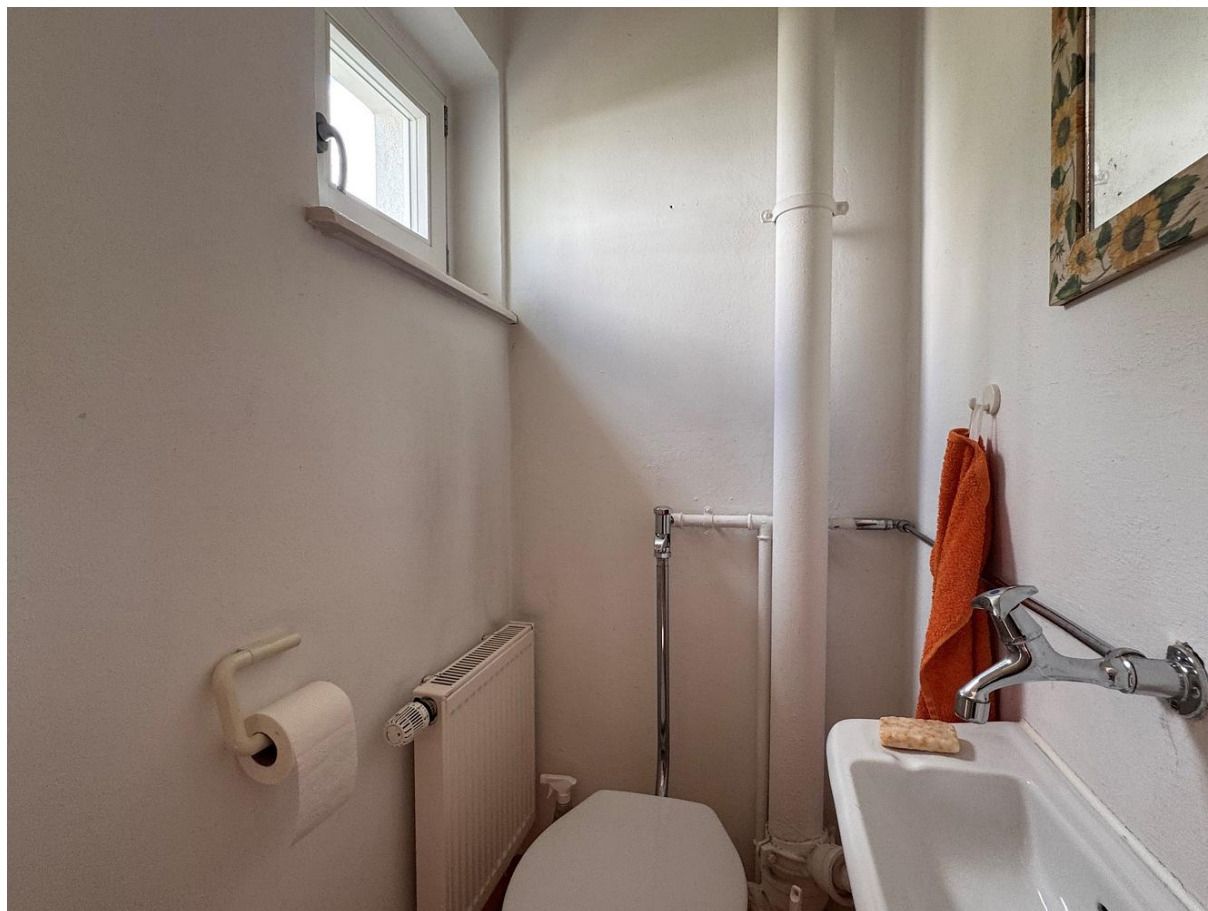










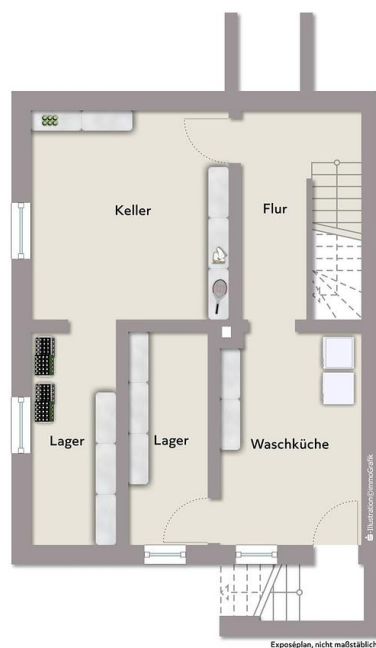








Exposplan, nicht maßstäblich



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.

