



## 90571 Schwaig-Behringersdorf

Terrassentraum in toller Lage! 1,5-Zimmer-Wohnung mit eigenem Zugang und romantischer Terrasse



**Schweidler Immobilien**  
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



**188.000 €**

Kaufpreis

**48,82 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**48,82 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**1,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Caroline Ehrhart

Tel.: +49 9123 980830

c.ehrhart@schweidler-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	48,82 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	48,82 m <sup>2</sup>
Zimmer	1,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	1

### Zustand

Baujahr	1958
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	188.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	24.09.2035
Baujahr (Haus)	1958
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	95,20
Primär-Energieträger	Gas, Strom
Wertklasse	C



## Ausstattung

### Bad

- Dusche ✓
- Fenster ✓

### Befuerung

- Gas ✓
- Elektro ✓

### Küche

- offene Küche ✓

### Bodenbelag

- Fliesen ✓



## Beschreibung

Diese originell geschnittene 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Anbau eines kleinen, gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihren besonderen Charme sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Über einen privaten Hauseingang betreten Sie zunächst den funktionalen Flurbereich, der mit einem großzügigen Einbauschränk ideale Staumöglichkeiten für Garderobe und Alltagsgegenstände bietet.

Der anschließende Wohn-, Ess- und Kochbereich präsentiert sich offen, freundlich und lichtdurchflutet. Große Fensterflächen sowie die vorteilhafte Südausrichtung schaffen eine angenehme, sonnige Wohnatmosphäre mit hohem Wohlfühlfaktor.

Ein besonderes Highlight ist der private, schön eingewachsene Terrassenbereich, der direkt vom Wohnraum aus zugänglich ist. Die angrenzenden Beete eröffnen darüber hinaus vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber.

Über eine Treppe gelangen Sie in den gemütlichen Schlafbereich unter dem Dach, der als geschützter Rückzugsort mit viel Privatsphäre begeistert. Das Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein eigenes Kellerabteil runden dieses attraktive Angebot ab.

Die gesamte Wohnanlage befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand, wird regelmäßig instand gehalten und ist bereits mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet.

Lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Objekt überzeugen und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

## Lage

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in Behringersdorf, einem sehr begehrten Wohnort wenige Kilometer östlich der Stadt Nürnberg. Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie sämtliche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind direkt am Ort bzw. im benachbarten Schwaig. Weiterführende Schulen gibt es in Lauf, Röthenbach und Nürnberg. Besonders erwähnenswert sind die sehr gute Bahnanbindung sowie die Nähe zur Autobahn (A3), die Behringersdorf als idealen Wohnort perfekt erschließt. Weitere Informationen zur Gemeinde Schwaig/Behringersdorf erhalten Sie im Internet unter: [www.schwaig.de](http://www.schwaig.de).

## Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Vermieters. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb unsererseits nicht übernommen werden.





















