



90571 Schwaig bei Nürnberg

HEGERICH: Traumhafte Maisonette-Wohnung mit Garten, Terrasse und langfristigen Mietern



335.000 €

Kaufpreis

90 m²

Wohnfläche

33 m²

Nutzfläche

3

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Julia Kesmann

Tel.: +49 911 131 605-0

jk@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m ²
Nutzfläche	33 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1990
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	335.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	490 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,2 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	27.06.2018
gültig bis	27.06.2028
Baujahr (Haus)	1990
Energieverbrauchskennwert	130
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung



Stellplatzart

Garage





Beschreibung

Willkommen in dieser einzigartigen und charmanten Erdgeschosswohnung, die modernes Wohnen mit besonderem Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten vereint. Die Wohnung erstreckt sich über großzügige 90 m² im Erdgeschoss und bietet zusätzlich eine angrenzende Fläche im Souterrain, die sowohl als Hobbyraum, Arbeitsbereich oder zusätzliches Wohn- oder Schlafzimmer genutzt werden kann. Dank des durchdachten Grundrisses und der Kombination aus Erdgeschoss und Souterrain wirkt die Immobilie einladend, flexibel und individuell gestaltbar.

Im Erdgeschoss befinden sich lichtdurchflutete und großzügig geschnittene Räume, die ein harmonisches Wohnambiente schaffen. Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zum privaten, im Sommer wunderschön angelegten Garten, der Ihnen eine grüne Oase der Ruhe und Entspannung bietet. Der Garten, der ausschließlich den Bewohnern dieser Wohnung zur Verfügung steht, lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein – ob gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden oder ein eigenes kleines Gartenprojekt. Hier erleben Sie Natur und Privatsphäre in bester Form.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die direkte Verbindung vom Souterrain zum Keller, die Ihnen zusätzlichen Komfort bietet. Dieser Bereich kann als praktischer Stauraum genutzt werden oder bietet sich für individuelle Gestaltungsideen an. Die Kombination aus Erdgeschoss, Souterrain und Keller sorgt für ein Raumangebot, das die Möglichkeiten einer klassischen Wohnung weit übersteigt.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die derzeitigen Mieter schätzen die Immobilie außerordentlich und haben den Wunsch, weiterhin langfristig dort zu bleiben. Für Sie als zukünftigen Eigentümer bietet sich hier eine hervorragende Gelegenheit, ein sicheres und stabiles Investment zu tätigen. Die Mieter pflegen die Wohnung wie ihr eigenes Zuhause und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die sich positiv auf den Werterhalt der Immobilie auswirkt.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend, die vor allem durch ihre hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu Grünflächen besticht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, was sowohl die Lebensqualität der Mieter als auch die langfristige Vermietbarkeit der Wohnung sichert. Gleichzeitig profitieren Sie von der ruhigen und naturnahen Lage, die den Garten zu einer wahren Wohlfühl-Oase macht.

Diese Wohnung ist nicht nur eine attraktive Kapitalanlage, sondern auch eine Immobilie mit Persönlichkeit und Potenzial. Der private Garten, die vielseitige Nutzungsmöglichkeit des Souterrains und die bestehende Mieterstruktur machen sie zu einer idealen Investition für Anleger, die Wert auf langfristige Sicherheit und Stabilität legen.

Bitte beachten Sie, dass Besichtigungen nur nach vorheriger Absprache mit den Mietern möglich sind, ebenso wurden auf Wunsch der Mieter auf Fotos im Internet verzichtet, um deren Privatsphäre zu wahren.

Wir laden Sie herzlich ein, sich von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen und freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt näher vorzustellen.

Lage

Schwaig bei Nürnberg ist eine idyllische und zugleich hervorragend angebundene Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land. Mit rund 9.000 Einwohnern bietet Schwaig eine harmonische Mischung aus ländlichem Charme und städtischer Nähe. Die Gemeinde liegt östlich von Nürnberg, nur etwa 10 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, und zählt zu den gefragtesten



Wohnlagen in der Region – ein Ort, der hohe Lebensqualität mit einer optimalen Infrastruktur verbindet.

Die Verkehrsanbindung von Schwaig ist hervorragend. Über die Autobahn A3 (Anschlussstelle Nürnberg-Möggeldorf) sind sowohl die Metropolregion Nürnberg als auch andere Städte wie Erlangen, Fürth und Regensburg schnell erreichbar. Zudem verläuft die Bundesstraße B14 direkt durch die Gemeinde, was Pendlern zusätzliche Flexibilität bietet. Schwaig verfügt außerdem über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Mit der S-Bahn-Linie S1 ist man in nur etwa 10-15 Minuten im Zentrum von Nürnberg. Die Haltestellen „Schwaig“ und „Behringsdorf“ sorgen für eine schnelle Verbindung in die Stadt und darüber hinaus. Auch der Nürnberger Hauptbahnhof und der internationale Flughafen Nürnberg sind in kürzester Zeit erreichbar, was Schwaig auch für Berufspendler und Vielreisende attraktiv macht.

Die Umgebung von Schwaig ist geprägt von einer idyllischen, naturnahen Landschaft, die zu Erholung und Freizeitaktivitäten einlädt. Die Pegnitz, die durch die Gemeinde fließt, sorgt für malerische Uferbereiche, die sich ideal für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen eignen. Der nahegelegene Pegnitztal-Radweg führt durch eine beeindruckende Landschaft und verbindet Schwaig mit anderen reizvollen Orten in der Umgebung.

Für Sport- und Naturfreunde bietet die Gemeinde ein vielfältiges Angebot an Sportvereinen, Wanderwegen und Outdoor-Aktivitäten. Die nahen Wälder und Wiesen laden zu ausgedehnten Wanderungen und Joggingrunden ein. Gleichzeitig sorgen zahlreiche Freizeiteinrichtungen, wie Sportplätze und ein modernes Freibad in den Sommermonaten, für Abwechslung.

Die Gemeinde Schwaig zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus, die sowohl den Alltag erleichtert als auch die Wohnqualität steigert. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und kleinere Fachgeschäfte sorgen für eine umfassende Nahversorgung. Ärzte, Apotheken und diverse Dienstleister sind ebenfalls vor Ort und garantieren eine hervorragende Versorgung für alle Altersgruppen.

Familien profitieren von einer breiten Auswahl an Kindergärten und Schulen. Neben mehreren Kitas und Grundschulen befindet sich auch eine Mittelschule direkt in der Gemeinde. Weiterführende Schulen wie Gymnasien und Berufsschulen sind in den umliegenden Städten Nürnberg, Lauf oder Röthenbach schnell erreichbar.

Insgesamt vereint Schwaig die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit der Nähe zur Großstadt Nürnberg. Die Kombination aus grüner Umgebung, guter Verkehrsanbindung und einer erstklassigen Infrastruktur macht Schwaig zu einem der begehrtesten Wohnorte in der Region. Ob Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende – Schwaig bietet Lebensqualität für jede Lebenslage.





