

Ihr Wohntraum in Wohlfühllage | Zwei- bis Dreifamilienhaus mit Potenzial

90571 Schwaig / Behringersdorf, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-005938



Wohnfläche ca.: **141,39 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **450.000 EUR**



Ihr Wohntraum in Wohlfühllage | Zwei- bis Dreifamilienhaus mit Potenzial

Objekt ID	MM-005938
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	90571 Schwaig / Behringersdorf Bayern
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	141,39 m²
Nutzfläche ca.	40 m²
Vermietbare Fläche ca.	141,39 m²
Grundstück ca.	573 m²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Balkone	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1957
Zustand	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Nord, Einbauküche, Garten/Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Stellplatz, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Kaufpreis	450.000 EUR



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Zweifamilienhaus aus dem Jahre 1957, das sich durch sein großes Ausbaupotential und die attraktive Lage auszeichnet. Das Haus verfügt über zwei Wohneinheiten mit jeweils drei Zimmern: eine Wohnung im Erdgeschoss mit 70 m² und eine im Obergeschoss mit 71 m². Beide Wohnungen bieten dank ihrer durchdachten Raumgestaltung ein angenehmes Wohnambiente.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, das Objekt zu einem Dreifamilienhaus zu erweitern. Der Dachboden bietet ausreichend Platz für den Ausbau einer weiteren Wohneinheit, was zusätzlichen Wohnraum oder eine attraktive Kapitalanlage darstellt.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch durch die bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen – wie den vor zwei Jahren ausgetauschten Fenstern und den erneuerten Bädern – eine solide Grundlage für weitere Verschönerungsarbeiten. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die für eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt.

Das Objekt steht auf einem großzügigen Grundstück von 573 m², das ideal für die Anlage eines Gartens, Spielplatzes oder zur individuellen Freizeitgestaltung geeignet ist. Die umliegende Nachbarschaft zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus.

Die Wohnung im Erdgeschoss war bisher vermietet und bietet sich weiterhin als solide Einnahmequelle an. Die Wohnung im Obergeschoss wurde vom Eigentümer selbst genutzt und kann nach einer Renovierung sofort bezogen oder ebenfalls vermietet werden. Durch den möglichen Ausbau des Dachbodens lässt sich das Wohnangebot noch erweitern, was das Haus zu einer attraktiven Option für Investoren oder große Familien macht.

Fazit

Dieses Zweifamilienhaus bietet nicht nur viel Raum für individuelle Wohnträume, sondern auch ein beachtliches Potential für Kapitalanleger. Mit Investitionsbereitschaft und Kreativität kann dieses Objekt in eine wahre Perle verwandelt werden. Seine Lage, die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und das große Grundstück machen es zu einem besonderen Angebot auf dem Immobilienmarkt.

Ausstattung

- Zweifamilienhaus in traumhafter Lage
- Baujahr 1957
- Zentralheizung
- Fenster Neu
- Wohnung EG circa 70qm
- Wohnung OG circa 71qm
- Ausbaufähiges Dachgeschoss
- Praktisch angelegter Garten

Sonstiges



Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	17.08.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1958
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	276,29 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Im malerischen Ortsteil Behringersdorf von Schwaig, am Stadtrand der pulsierenden Metropole Nürnberg, findet sich ein wahrhaft ruhiger und naturnaher Rückzugsort. Dieser Teil der Stadt zeichnet sich durch seine direkte Lage an einem Wasserschutzgebiet aus, was den Bewohnern nicht nur idyllische Aussichten, sondern auch eine herausragende Lebensqualität bietet. Trotz dieser ruhigen und grünen Umgebung profitieren die Einwohner von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Die Autobahnauffahrten der A3, A9 und A6 sind schnell erreicht, was eine zügige Verbindung in alle Himmelsrichtungen ermöglicht. Zudem sind die S-Bahn-Stationen von Behringersdorf und Schwaig leicht zugänglich, was das öffentliche Verkehrsnetz optimal ergänzt.

Für den täglichen Bedarf ist in Behringersdorf bestens gesorgt: Eine Auswahl an Bäckereien und Metzgereien sowie Supermärkte und Fachgeschäfte, darunter Lidl, Edeka, Aldi, Dm und Obi, befinden sich in der Nähe. Weiterhin runden Dienstleistungsangebote wie Friseursalons und Poststellen das lokale Angebot ab.

Familien finden hier ideale Bedingungen vor: Kindergärten sind ohne weite Wege erreichbar, und die unmittelbare Nähe zum Wasserschutzgebiet bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien, die einen aktiven und gesunden Lebensstil fördern.





Außenaufnahme



Luftbildaufnahme



Wohnzimmer EG



Zimmer 2 EG



Zimmer 2 EG



Zimmer 3 EG





Zimmer 3 EG



Bad EG



Küche EG



Küche EG



Treppenhaus



Wohnzimmer OG





Wohnzimmer OG



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG



Küche OG



Küche OG



Bad OG





Dachboden



Luftbildaufnahme



Hauseingang



Garten

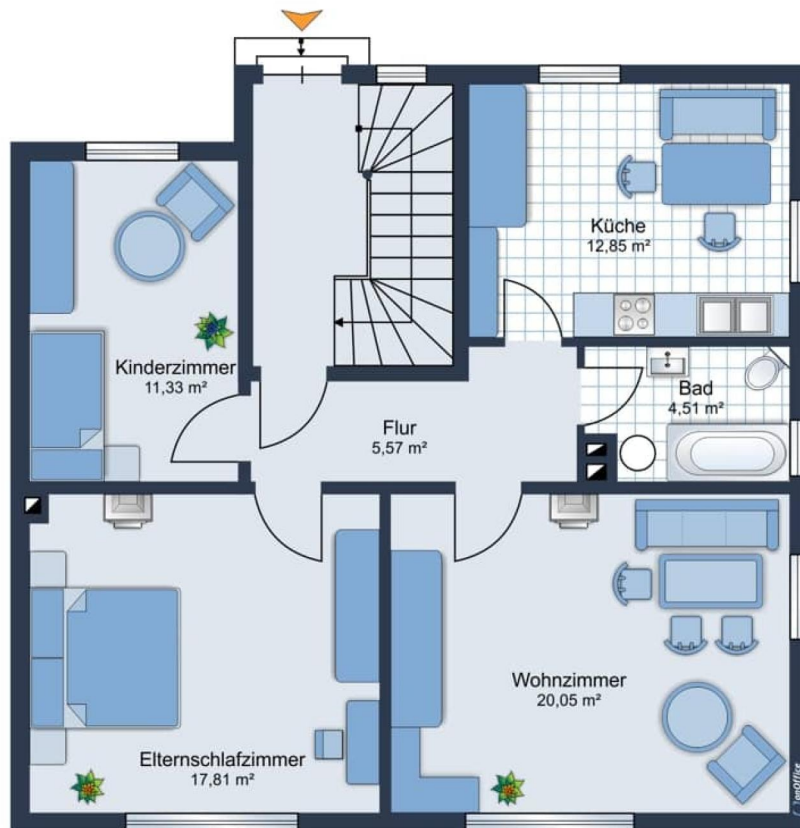


Luftbildaufnahme



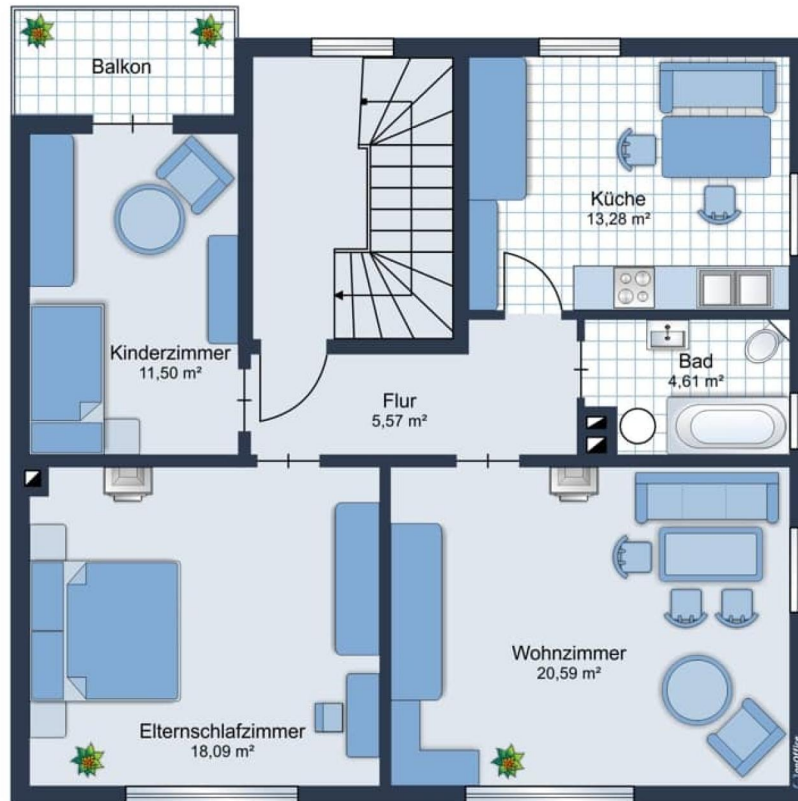
Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Obergeschoss



Grundriss

Keller

