

Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

Waldrandlage und großer Garten für 1-2 Familien

CODE DU BIEN: 24021067



PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 617 m²

CODE DU BIEN: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24021067
Surface habitable	ca. 150 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1966
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	276.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.09.2033	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1966

CODE DU BIEN: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com/nuernberg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg

CODE DU BIEN: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv, professionell
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.home.von-poll.com



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

CODE DU BIEN: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

Une première impression

Dieses charmante 1-2 Familienhaus mit Garage und Carport, erbaut im Jahr 1966, liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend am Waldrand von Behringersdorf. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 617 m² bietet es ausreichend Platz für größere Familien oder zwei Generationen. Dank der separaten Eingänge für die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss eignet sich das Haus auch ideal zur Vermietung oder als Mehrgenerationenhaus. Das Erdgeschoss verfügt auf ca. 76 m² über ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein Gäste-WC. Die Einliegerwohnung im Obergeschoss erstreckt sich über ca. 67 m² und bietet eine flexible Raumaufteilung für weitere Wohnbedürfnisse. Insgesamt umfasst das Haus sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, die viel Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten lassen. Ein besonderes Highlight ist die große Süd-Terrasse mit Markise, die an sonnigen Tagen zum Verweilen im Freien einlädt. Der gepflegte Garten, der das Haus umgibt, bietet zudem viel Platz für entspannte Stunden im Grünen, während die überdachte Gartenlaube hinter der Garage auch bei schlechterem Wetter für gemütliche Zusammenkünfte genutzt werden kann. Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar und bietet zusätzlichen Stauraum. Zudem verfügt das Haus über eine Garage und einen Carport, sodass ausreichend Stellplätze für Fahrzeuge vorhanden sind. Modernisierungen wie die Erneuerung der Fenster und der Haustür im Jahr 1990 sowie die Installation einer neuen Ölheizung im Jahr 1992 sorgen dafür, dass das Haus in einem guten Zustand ist. Dennoch bietet es großes Potenzial für individuelle Renovierungen und Gestaltungsmaßnahmen, um es den persönlichen Bedürfnissen und Vorlieben anzupassen. Die ruhige Lage am Waldrand und die Nähe zur Natur machen dieses Haus besonders attraktiv für Familien, die eine naturnahe Umgebung mit einer guten Anbindung an die Stadt schätzen. Behringersdorf bietet alle Vorteile eines idyllischen Wohnorts und ermöglicht gleichzeitig eine schnelle Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur. Gestalten Sie dieses Haus nach Ihren Wünschen und machen Sie es zu Ihrem neuen Zuhause – ein Ort, an dem sich mehrere Generationen oder Familien rundum wohlfühlen können.

CODE DU BIEN: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

Tout sur l'emplacement

Sie wohnen im familienfreundlichen und stadtnahen Behringersdorf, einem Ortsteil von Schwaig im Osten von Nürnberg. Behringersdorf liegt östlich von Nürnberg und westlich des Pegnitz Tals. Die Region ist ländlich geprägt, jedoch in unmittelbarer Nähe zur Stadt Nürnberg, was sie zu einem beliebten Wohnort für Pendler macht. Die Umgebung von Behringersdorf ist ruhig und von Wohngebieten geprägt. Die Lage bietet Zugang zu zahlreichen Grünflächen und Naherholungsgebieten, darunter das Pegnitztal, das zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. In der näheren Umgebung finden sich kleinere Geschäfte, Restaurants und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf.

Verkehrsanbindung: Auto: - Autobahn: Behringersdorf liegt verkehrsgünstig nahe der Autobahn A3, die von Würzburg über Nürnberg nach Regensburg führt. Über die Ausfahrt Nürnberg-Nord ist die Autobahn in wenigen Minuten erreichbar, was eine gute Anbindung sowohl an den Großraum Nürnberg als auch an weiter entfernte Städte ermöglicht. - Bundesstraßen: Die B14 und die B8 sind ebenfalls gut erreichbar, welche in Richtung Nürnberg und Hersbruck führen. Öffentlicher Nahverkehr: - S-Bahn: Die nächste S-Bahn-Station ist Schwaig (b. Nürnberg), die mit der Linie S1 an das Netz des Großraums Nürnberg angebunden ist. Diese Linie bietet eine direkte Verbindung nach Nürnberg, Fürth und Erlangen. - Bus: Mehrere Buslinien bedienen die Region, darunter eine Verbindung zum Hauptbahnhof Nürnberg. Busse fahren regelmäßig und ermöglichen eine gute Anbindung an die umliegenden Ortschaften. Flughafen: - Der internationale Flughafen Nürnberg ist in etwa 15-20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Er bietet sowohl innerdeutsche als auch internationale Flugverbindungen.

CODE DU BIEN: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 276.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15 Nuremberg
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com