

Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

# Waldrandlage und großer Garten für 1-2 Familien

????????? ??????????: 24021067



???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 617 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24021067	????? ???????	549.000 EUR
????????????	ca. 150 m²	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	4	????????	????????
????????	2	????????????	????????????
????? ?????????????	1966	????????	????????, WC
????? ?????????????	1 x ?????????? ???	????????	????????????, ??????,
	?????????????, 1 x		??????
	????????		

???????? ??????????: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	276.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.09.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1966

???????? ??????????: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

?? ?????????





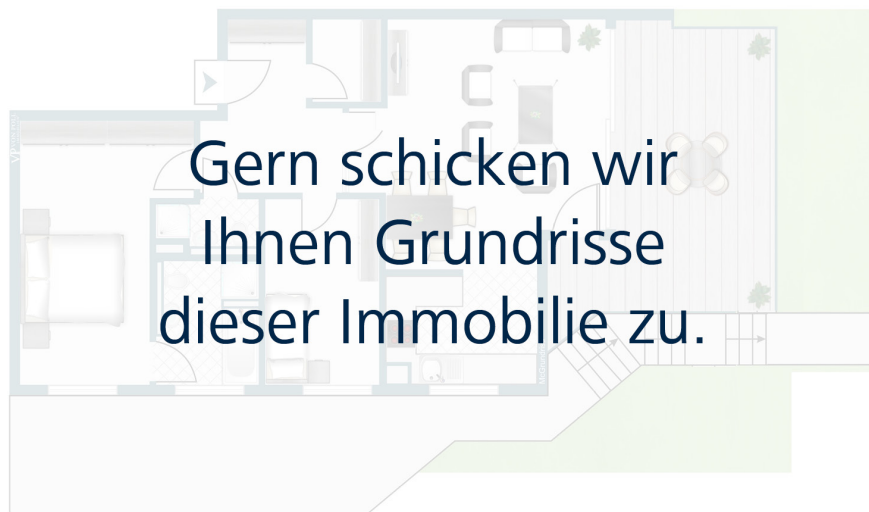
???????? ??????????: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



[www.von-poll.com/nuernberg](http://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](mailto:nuernberg@von-poll.com)



[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

???????? ??????????: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

?? ?????????



**VP 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](http://www.home.von-poll.com)

**VP VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



???????? ??????????: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 617 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

???????? ??????????: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 276.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24021067 - 90571 Schwaig / Behringersdorf – Behringersdorf

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 ?????????????  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)