



**Exklusive Eigentumswohnung in hervorragender Lage
Parkstraße 70, 90571 Schwaig bei Nürnberg**



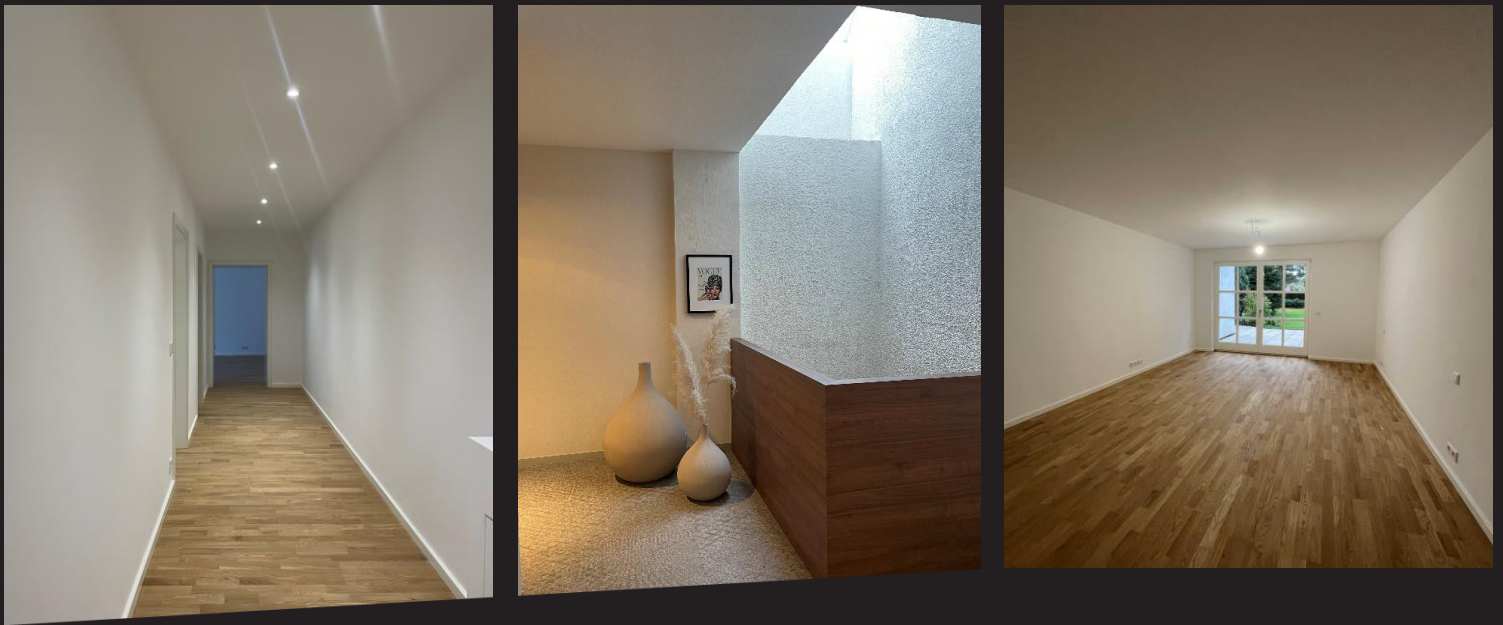
☎ 09123 99033-0
✉ info@ruestig.de
🌐 www.ruestig.de



Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um eine beispielhafte Visualisierung handelt

Key-Facts

Adresse	Parkstraße 70, 90571 Schwaig
Objekt	Eigentumswohnung im Erdgeschoss
Baujahr	1983, modernisiert in 2024
Kaufpreis	695.000,00 EUR zzgl. Tiefgaragenstellplatz 25.000 EUR
Provision	provisionsfrei direkt von Eigentümer
Zimmeranzahl	3 Zimmer
Wohnfläche	137 m ²
Terrasse/ Garten	Terrasse mit direktem Zugang zur parkähnlichen Gartenanlage
Heizungsart	Hybridlösung (Wärmepumpe + Ölheizung)
Hausgeldzahlungen	662,00€ mtl. Basis Abrechnung 2023 (hohe Energiepreise) und alte inzwischen erneuerte Ölheizung
Highlights	bodengleiche Regenduschen mit Sun-shower, freistehende Badewanne, individuell angefertigter Waschtisch mit Doppelwaschbecken, offener Holzkamin, Fußbodenheizung, elektrische Außenrollläden, barrierefreie Wohnung



Objektbeschreibung

Die traumhafte Eigentumswohnung liegt eingebettet in einer charmanten Wohnanlage in der Parkstraße in Schwaig bei Nürnberg. Die idyllische Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus. Die Wohnanlage selbst wird von großzügigen Grünflächen umgeben, die eine naturnahe Atmosphäre schaffen und den Bewohnern ein Gefühl von Ruhe und Erholung vermitteln. Die großzügige Dreizimmerwohnung wurde hinsichtlich Stil und Komfort akribisch geplant und modernisiert.

Die Lage bietet zudem eine hohe Lebensqualität, da alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe liegen. Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleister sind bequem in wenigen Minuten erreichbar, was den Alltag erleichtert. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und unkompliziert zu allen Zielen in der Umgebung gelangen können.

Insgesamt bietet die Wohnanlage in der Parkstraße somit nicht nur eine erstklassige Wohnqualität, sondern auch eine ideale Kombination aus Naturverbundenheit, Komfort und guter Infrastruktur.



Ihre Wellness Oase? - Ein Traum von Bad

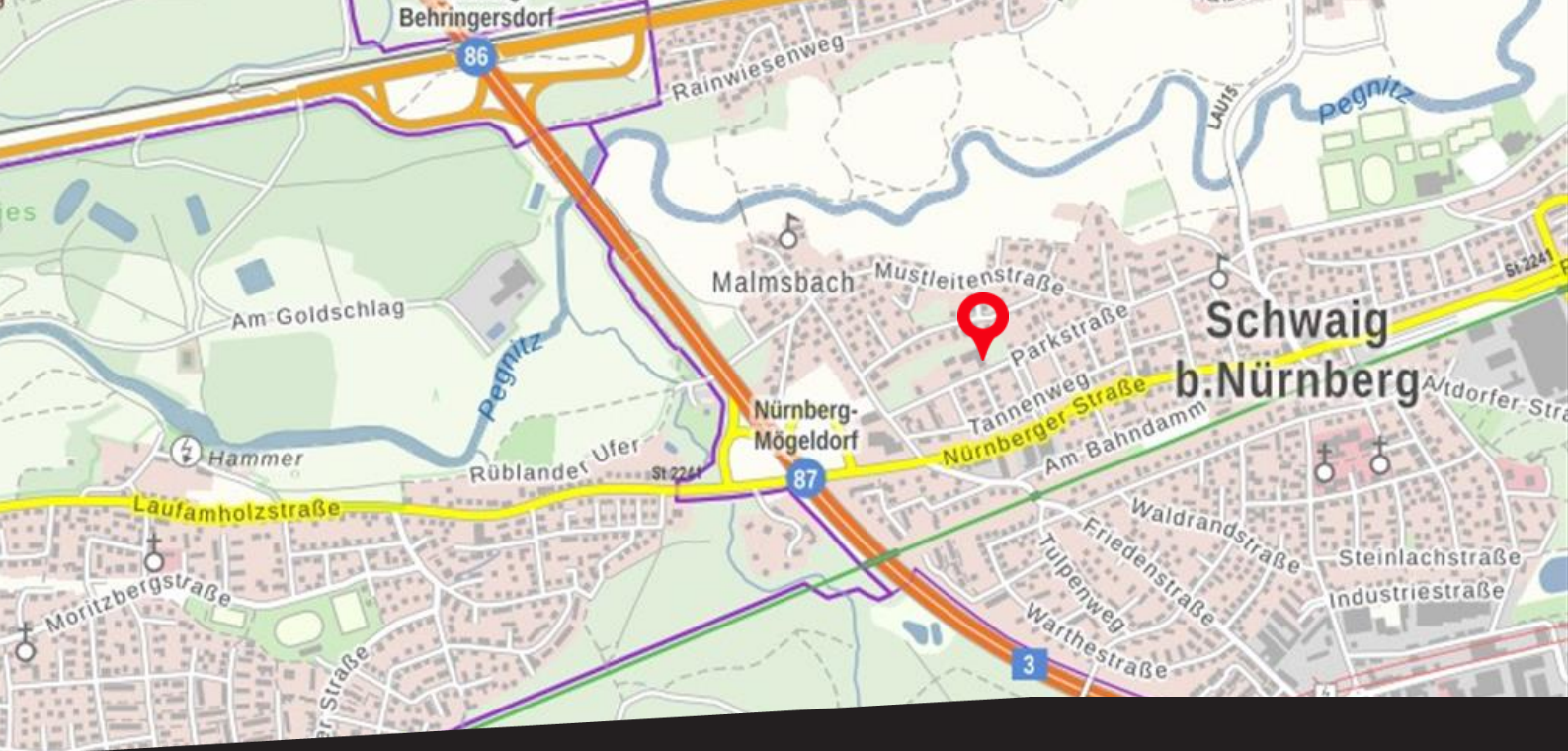
Ein besonderes Augenmerk gilt den Bädern, die durch ihre Dimension und die verwendeten Materialien mit der hochwertigen Wohnqualität der gesamten Einheit korrespondieren. Eine Vielzahl von Highlights sorgt für Wohlfühlatmosphäre und luxuriöses Ambiente, so wurden Fliesen im Format 120x120 cm verlegt und Armaturen der Firma Keuco verbaut. Die Bäder sind wie nachstehend beschrieben ausgestattet.

Masterbad: Doppelwaschtisch mit Unterschrank, Armaturen, Dusch-WC, Urinal, Badewanne, Standarmatur an Badewanne, deckenbündiges Regenpaneel, Thermostat, Handbrause, wandeingelassene Sun-Shower, direkte Austrittsmöglichkeit auf die Terrasse mit Anschlussmöglichkeit für einen Whirlpool

Gästebad: Regendusche mit Handbrause, WC, Waschbecken ROCK aus Naturstein mit Echtholzwaschtischplatte

Weitere Modernisierungen

- Erneuerung der gesamten Installation inkl. aller Steig- und Falleitungen
- Partielle Neuinstallation der Elektrik inkl. Tausch aller Schalter, Steckdosen einschließlich Verteilung und Steuerung der Heizung
- Eichen-Schiffsholzparkett (verklebt) in allen Räumen + Sockelleisten aus Vollholz in weiß
- Ausleuchtung des Eingangs- sowie Flurbereichs und der Bäder durch integrierte Deckenspots
- Ausbildung eines HWR- Raums inkl. Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie integriertem Lüfter.
- Neue Türen aus Holz mit Umfassungszarge
- Neue Wohnungseingangstüre mit folgenden Eckdaten: Schallschutzklasse 3, Klimaklasse 2, 3-fach Verriegelung, Spion und Schutzbeschlag
- Alle Wände neu verputzt (Q3), geschliffen und weiß gestrichen
- Sprossenfenster abgeschliffen + weiß lackiert
- Neue Aquapanel-Decke auf der Terrasse inkl. Spots zur Ausleuchtung
- Aufarbeitung der nach Süden ausgerichteten Terrasse einschließlich Neuinstallation der Elektrik sowie Außenbeleuchtung durch neue Wegleuchten
- Hinweis: Auf Wunsch sind die Integration einer Küche und/ oder Einbauschränken zur Realisierung einer begehbaren Ankleide möglich.
- In den letzten 5 Jahren wurde erheblich in das Gemeinschaftseigentum investiert (Tiefgaragen Sanierung, neue hybride Heizung (Öl- und Wärmepumpe), Modernisierung Aufzugsanlage).
- Für die Modernisierungen gelten die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche. Alle Ansprüche an die ausführenden Unternehmen werden an den Käufer abgetreten.



Makro- und Mikrolage

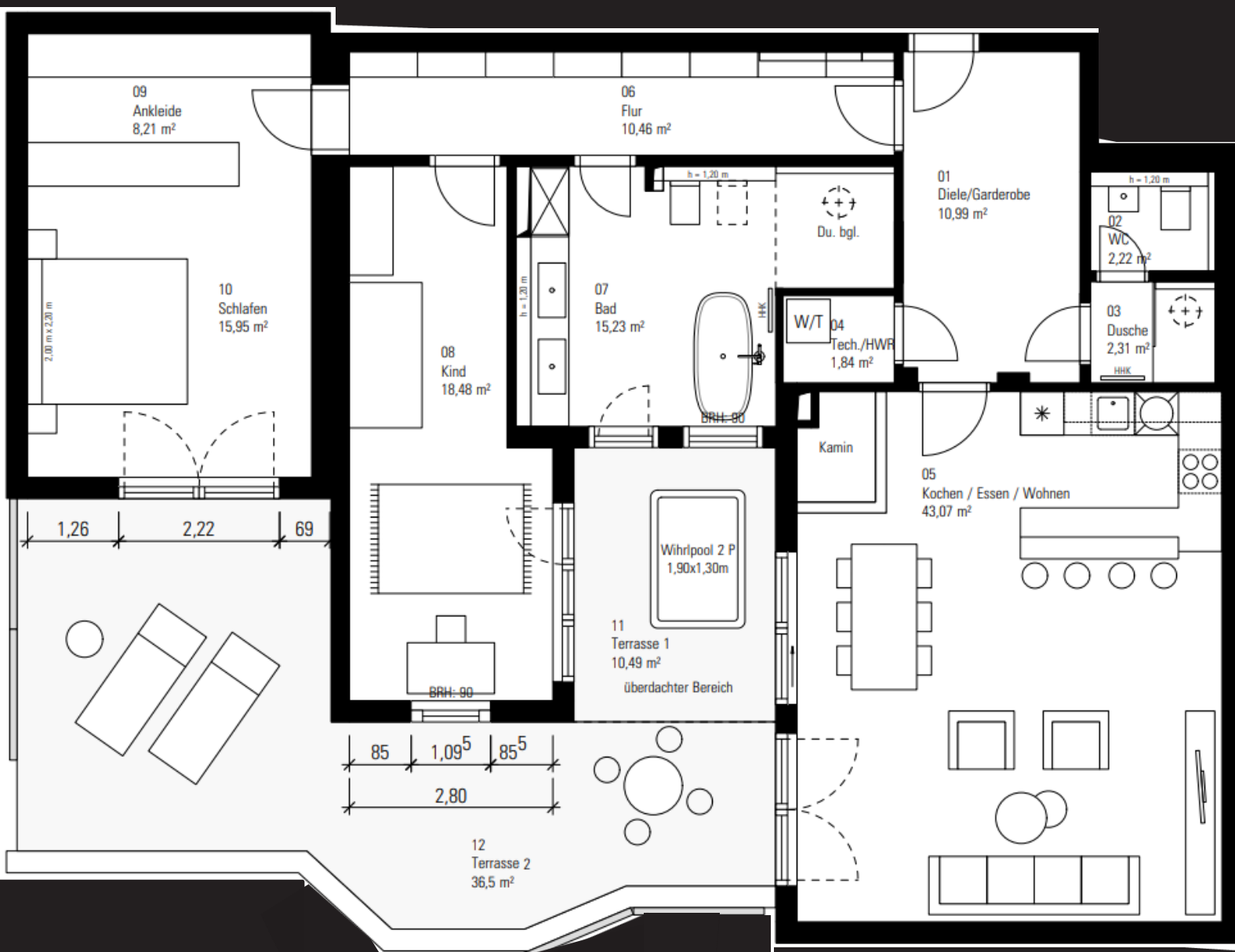
Schwaig bei Nürnberg bietet eine optimale Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Anbindung. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig in der Metropolregion Nürnberg und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahn) sehr gut zu erreichen. Die nahegelegene Autobahn A3 bietet Pendlern und Berufstätigen eine gute Anbindung an die gesamte Metropolregion und darüber hinaus.

Nürnberg selbst punktet mit einem vielfältigen kulturellen Angebot, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer lebendigen Innenstadt. Die Nähe zur Großstadt ermöglicht es den Bewohnern der Parkstraße, von urbanen Annehmlichkeiten wie Restaurants, Geschäften und kulturellen Veranstaltungen zu profitieren, während sie gleichzeitig in einer ruhigen und naturnahen Umgebung (Pegnitzwiesen, Reichswald) wohnen.

Die Eigentumswohnung liegt in einer bevorzugten Wohngegend. Die sehr gepflegte Wohnanlage ist harmonisch in die Umgebung eingebettet. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer angenehmen Atmosphäre und eignet sich besonders gut für Familien oder Personen, die die Ruhe und Natur schätzen.

In unmittelbarer Nähe der Parkstraße finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäcker und Apotheken, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind in der Umgebung vorhanden. Zudem lädt das naturnahe Umfeld zu Spaziergängen und Erholung ein.

Grundriss



Gesamte Wohnfläche: 137 m²

Eingangsbereich:	11,00 m ²
Separates WC/ Dusche:	4,55 m ²
Tech./HWR:	1,85 m ²
Kochen/ Essen/ Wohnen:	43,10 m ²
Flurbereich:	10,45 m ²
Masterbad:	15,10 m ²
Kinderzimmer:	18,50 m ²
Ankleide:	8,20 m ²
Schlafen:	16,00 m ²
Flächenansatz Terrasse:	8,25 m ²

Terrasse 1: 10,50 m² (echte Nutzfläche)

Terrasse 2: 36,50 m² (echte Nutzfläche)

Objektbilder



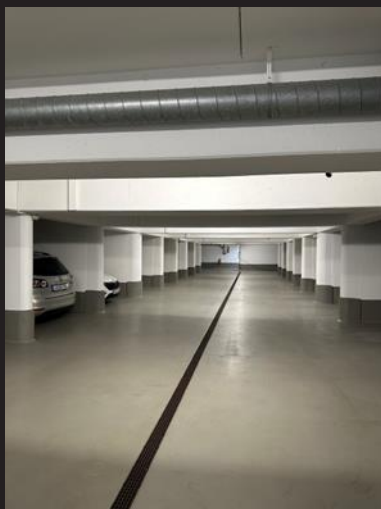
Hauseingangsbereich



Hausflur



Außenbereich



Tiefgarage



Treppenhaus



Gemeinschaftsgarten