

Exposé

Doppelhaushälfte in Schwaig

Neubau direkt in Schwaig | Baubeginn Juni 26



Objekt-Nr. **OM-447609**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Distler

Nelkenstraße 18
90571 Schwaig
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.11.2027
Grundstücksfläche	279,00 m ²	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

*Ihr neues Zuhause *

Wir bauen ein modernes Doppelhaus in Schwaig bei Nürnberg.

Die Genehmigung hierzu ist bereits erteilt.

Alle 2 Haushälften sind mit einem separaten Hauseingang und einem abgegrenzten Gartenanteil ausgestattet. Die Häuser haben somit keine, oftmals unbeliebten, gemeinsame Zuwege oder aneinander gereihten Parkbuchten.

Im ausführlichen Exposé haben wir hierfür eine komplette Bau- und Leistungsbeschreibung.

Gerne senden wir Ihnen diese zu.

Auszug aus der Baubeschreibung:

- moderne, zeitlose Architektur
- familienfreundlicher Grundriss
- voll ausgebauter Spitzboden
- Energieeffizienzklasse A
- Mauerwerk aus Porenbetonstein |

hervorragende Wärmedämmung bei gleichzeitig massivem Charakter

(kein Vollwärmeschutz nötig)

- große Fenster in 3fach-Verglasung für viel Licht und Luft im Wohnraum

Rahmenfarbe Anthrazit

- dezentrale Lüftungselemente
- elektrische Jalousie
- Wärmepumpe der Marke Vaillant in Kombination mit Fußbodenheizung
- hochwertige moderne Badausstattungen mit bodengleicher Dusche, Badewanne u.v.m.
- freie Fußbodenwahl

Vorteile:

- Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt
- Baubeginn Mai/Juni 26
- Bezugfertig ca. 3-4 Quartal 2027
- Schlüsselfertig inklusive garantiertem Hausfestpreis
- Provisionsfrei
- 2 Stellplätze inklusive
- Carport möglich (Genehmigung vorhanden)
- sonnige Süd-Westausrichtung
- Der Bau erfolgt ausschließlich durch regionale Handwerker

- 1 Ansprechpartner, der alle arbeiten für Sie koordiniert

Ausstattung

Es besteht die Möglichkeit verschiedene Arbeiten in Eigenleistung zu erbringen und dadurch den Kaufpreis zu reduzieren.

z.B: Außenanlagen selbst, Spitzboden nicht komplett ausgebaut, Malerarbeiten selbst, Bodenbeläge selbst...

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Gäste-WC

Sonstiges

Distler Wohnbau GmbH

Vertreten durch Christian Distler

Bergstraße 46

91227 Leinburg

eingetragen beim Amtsgericht Nürnberg unter HRB: 27625

Lage

Schwaig ist ideal für Jung und Alt und grenzt direkt am Stadtteil Lauf am Holz/Nbg. Im Umkreis von 5 bis 10 Gehminuten befindet sich die S-Bahn Station, Apotheke, Cafés, Bäcker, Restaurants, Ärzte, Banken, Spielplätze, mehrere Kitas, die Grundschule, Fitnessstudio, Getränkemarkt uvm.

Für die täglichen Besorgungen ist ein Edeka oder Penny Supermarkt ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Die familienfreundliche Umgebung des Grundstücks ist geprägt von einem entspannten Lebensstil, mit einer toller Versorgung des täglichen Bedarfs für Jung und Alt

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,48 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Haus - Nord Ansicht

Exposé - Galerie

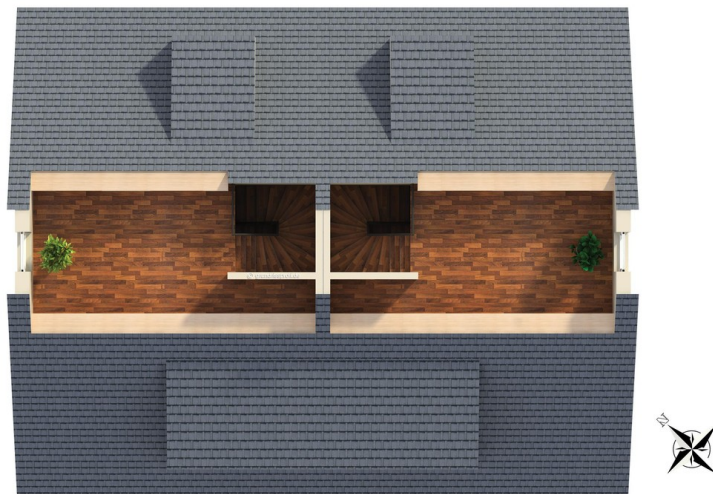


Erdgeschoss / Freiflächenplan



Obergeschoss

Exposé - Galerie

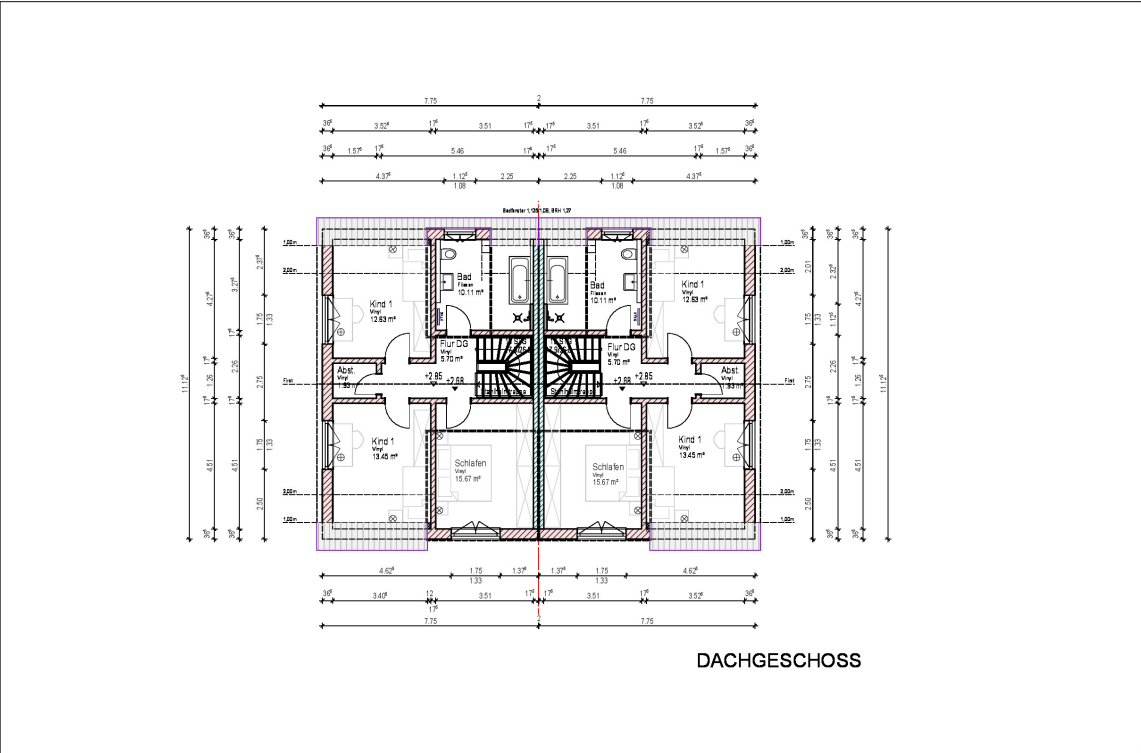


Spitzboden ausgebaut



Küche - Wohnen - Essen 3D Plan

Exposé - Grundrisse

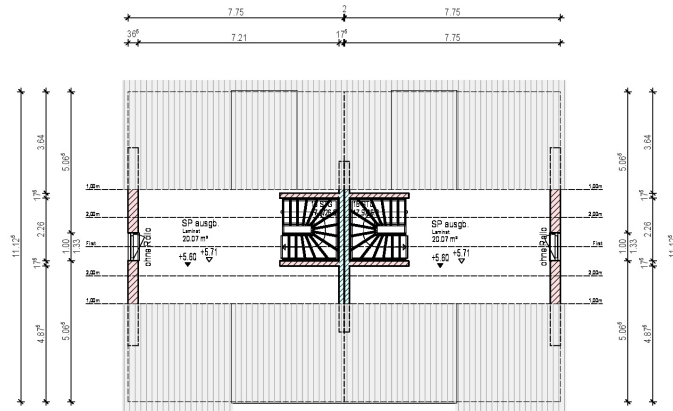


DACHGESCHOSS

DH_Distler_Schwäig
 1.OBERGESCHOSS, M: 1 : 100, Stand 18.12.2025
 Wening Gewerbe- und Wohnbau GmbH, info@wening-bau.de



Exposé - Grundrisse

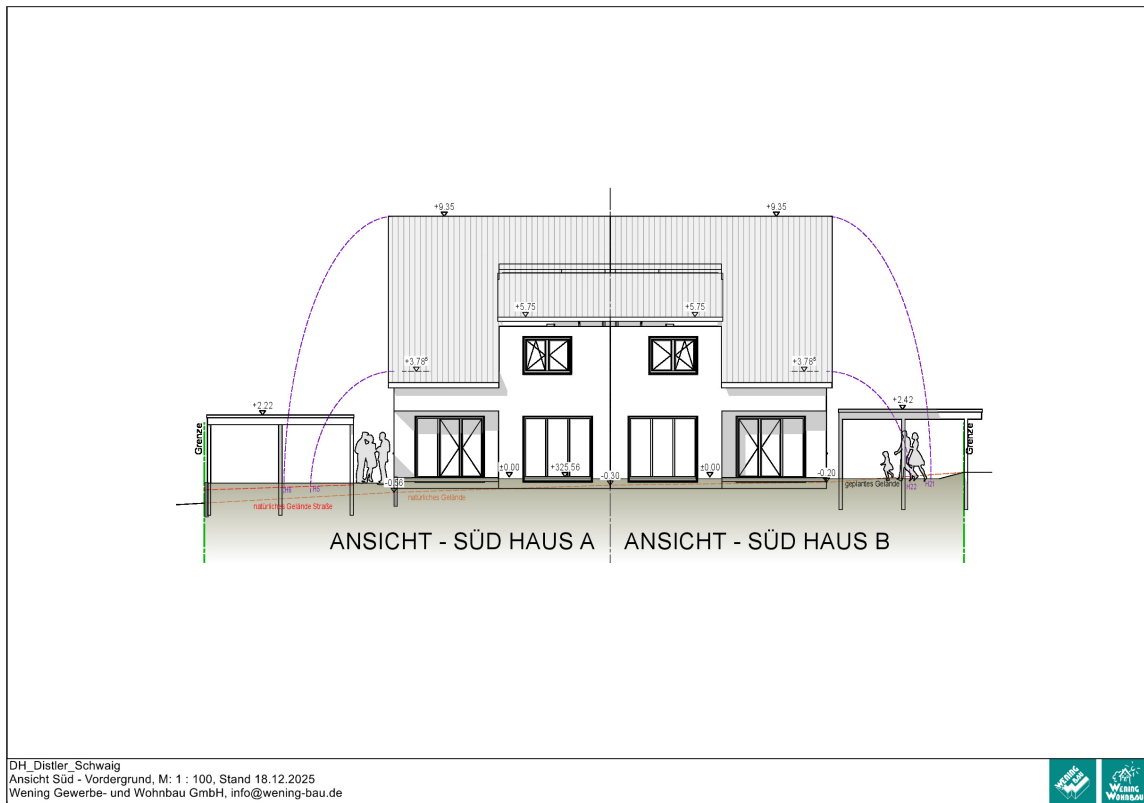


SPITZBODEN

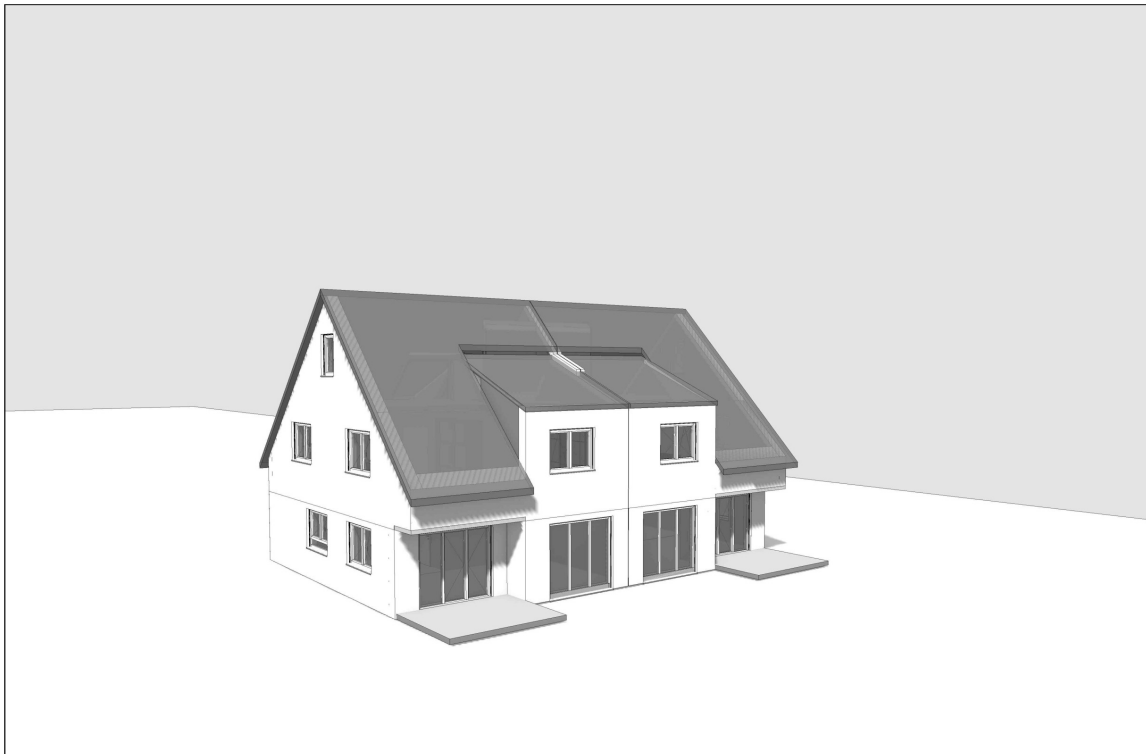
DH_Distler_Schwaig
SPITZBODEN, M: 1:100, Stand 18.12.2025
Wening Gewerbe- und Wohnbau GmbH, info@wening-bau.de



Exposé - Grundrisse



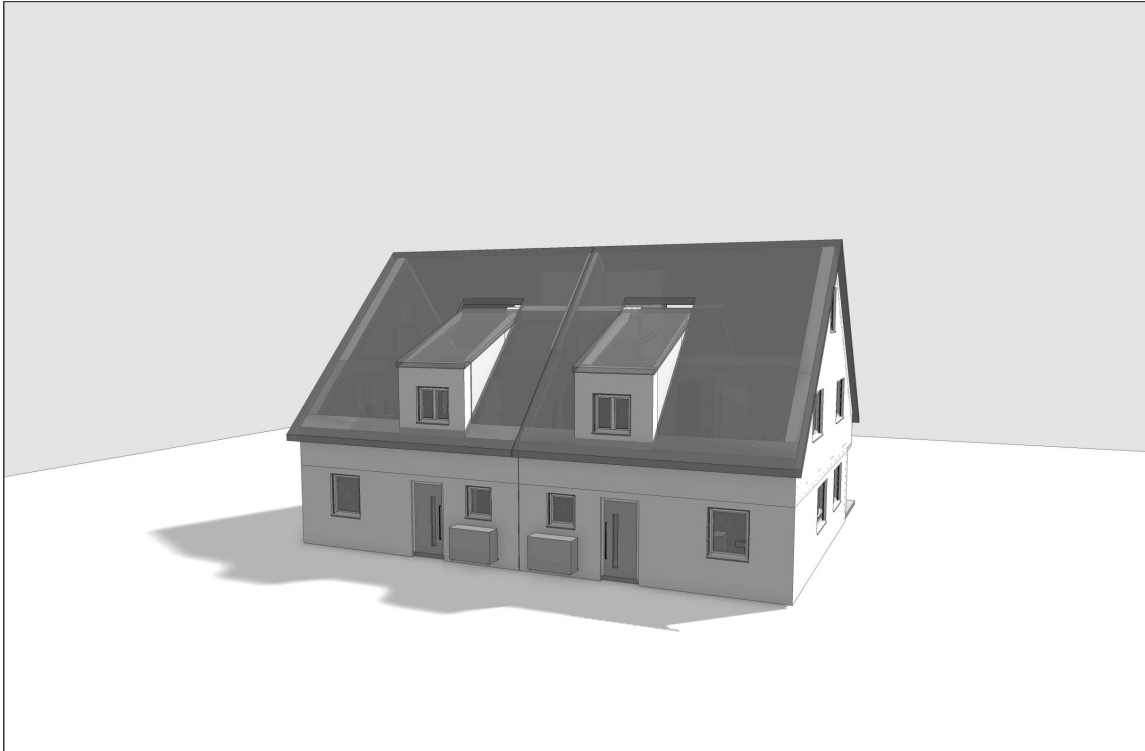
Exposé - Grundrisse



DH_Distler_Schwäig
1.OBERGESCHOSS, M: 1 : 244.14, Stand 18.12.2025
Wening Gewerbe- und Wohnbau GmbH, info@wening-bau.de



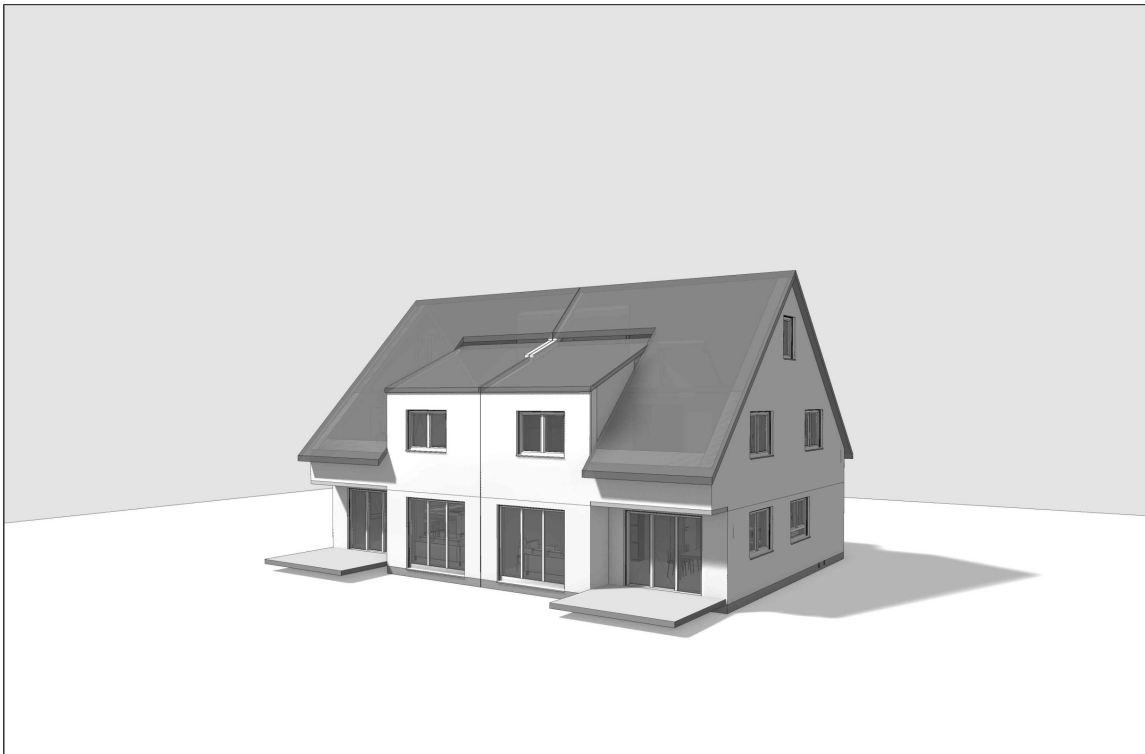
Exposé - Grundrisse



DH_Distler_Schwaig
1.OBERGESCHOSS, M: 1 : 244.14, Stand 18.12.2025
Wening Gewerbe- und Wohnbau GmbH, info@wening-bau.de



Exposé - Grundrisse



DH_Distler_Schwäig
1.OBERGESCHOSS, M: 1 : 100, Stand 19.12.2025
Wening Gewerbe- und Wohnbau GmbH, info@wening-bau.de



Exposé - Grundrisse



DH_Distler_Schwäig
1.OBERGESCHOSS, M: 1 : 100, Stand 19.12.2025
Wening Gewerbe- und Wohnbau GmbH, info@wening-bau.de

