

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Schwaig

**Neubau direkt in Schwaig | Nur noch eine Haushälfte verfügbar**



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 <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	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.

Mit dem Bau wurde bereits gestartet.

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.

Eine Haushälfte ist bereits verkauft !

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:

- Bau läuft bereits
- 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie

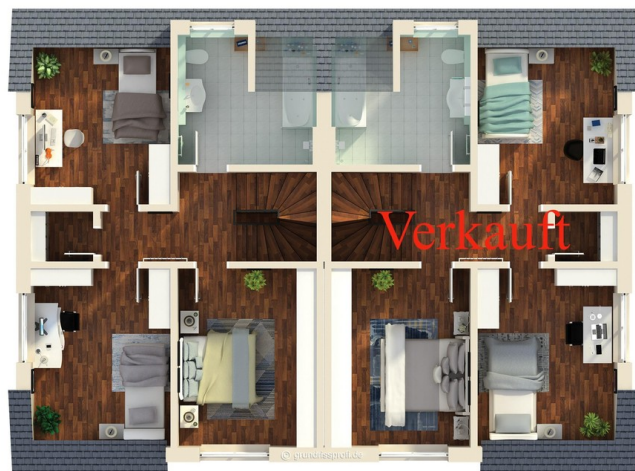


Haus - Nord Ansicht

# Exposé - Galerie

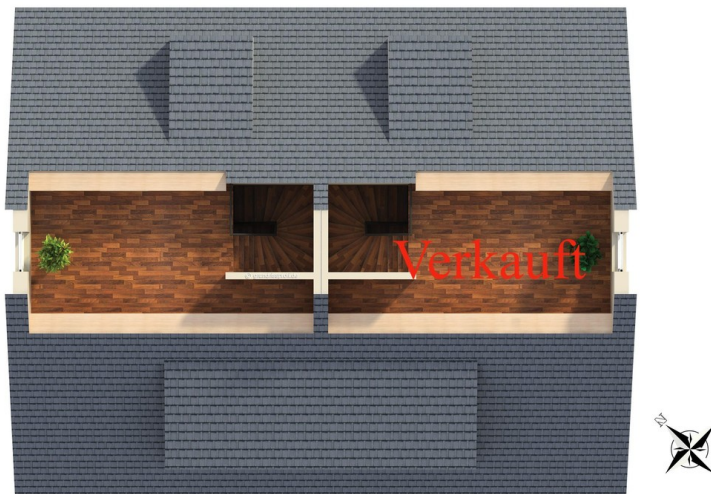


Erdgeschoss / Freiflächenplan



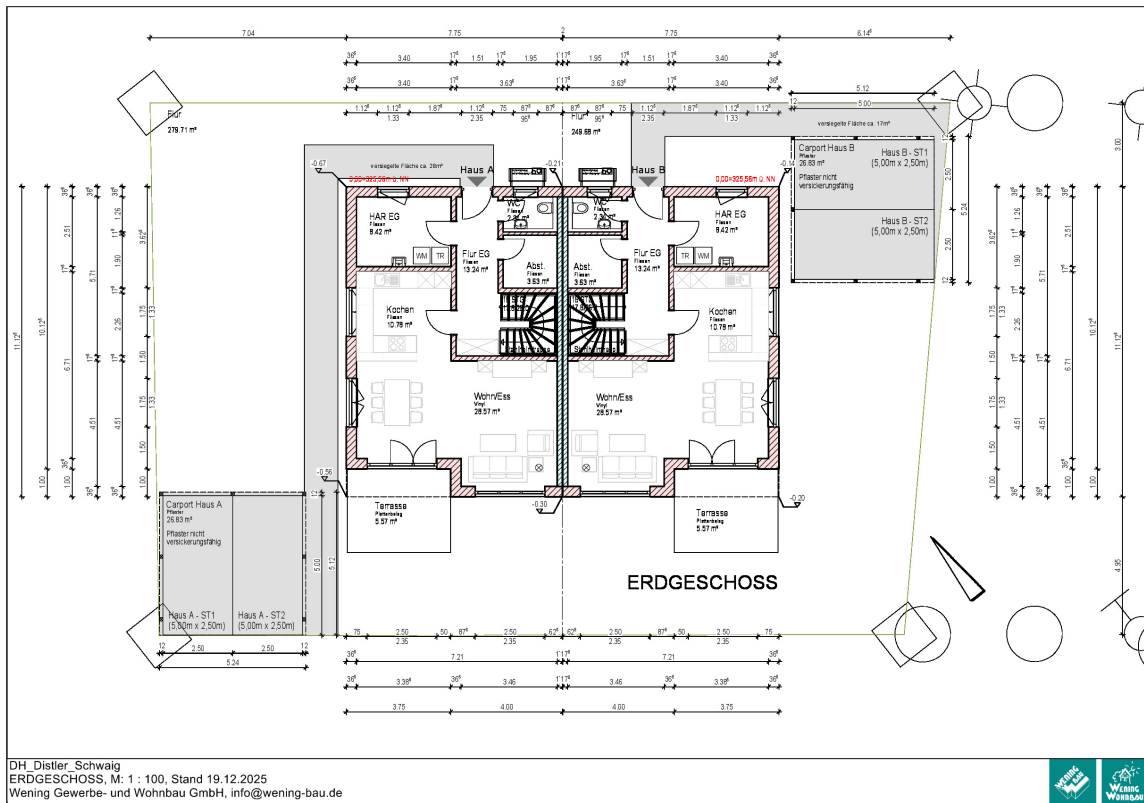
Obergeschoss

# Exposé - Galerie

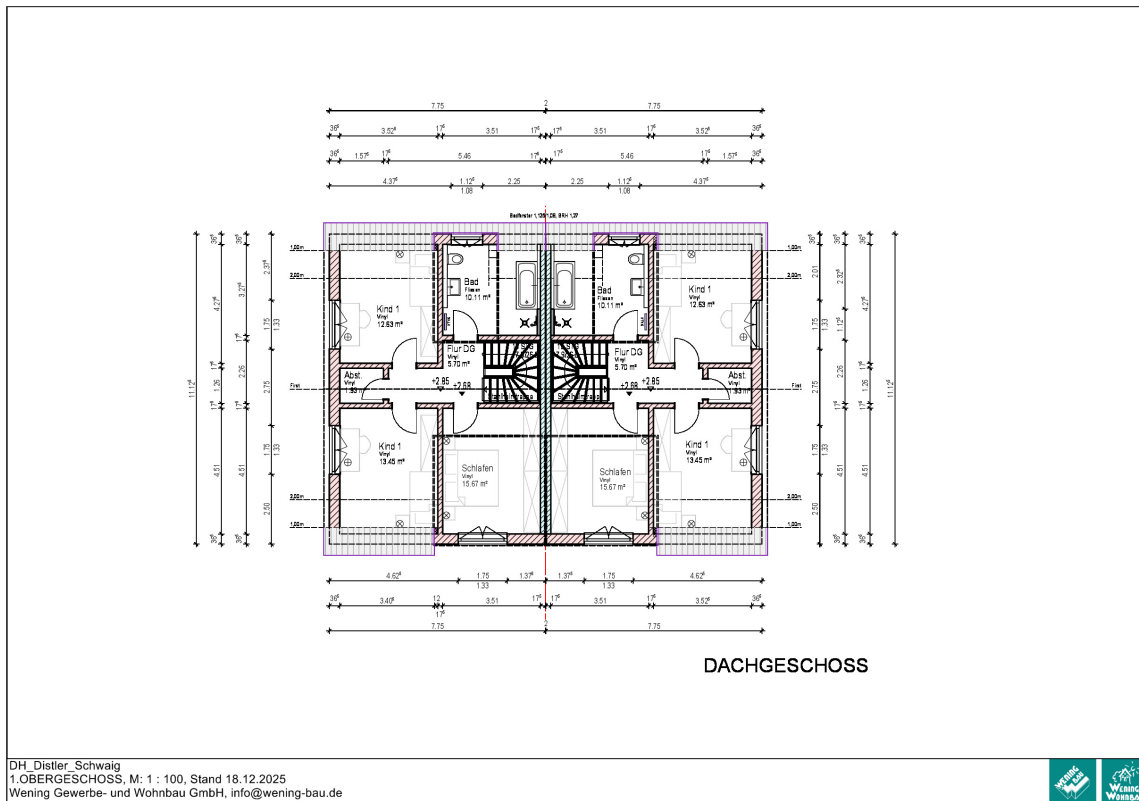


Küche - Wohnen - Essen 3D Plan

# Exposé - Grundrisse



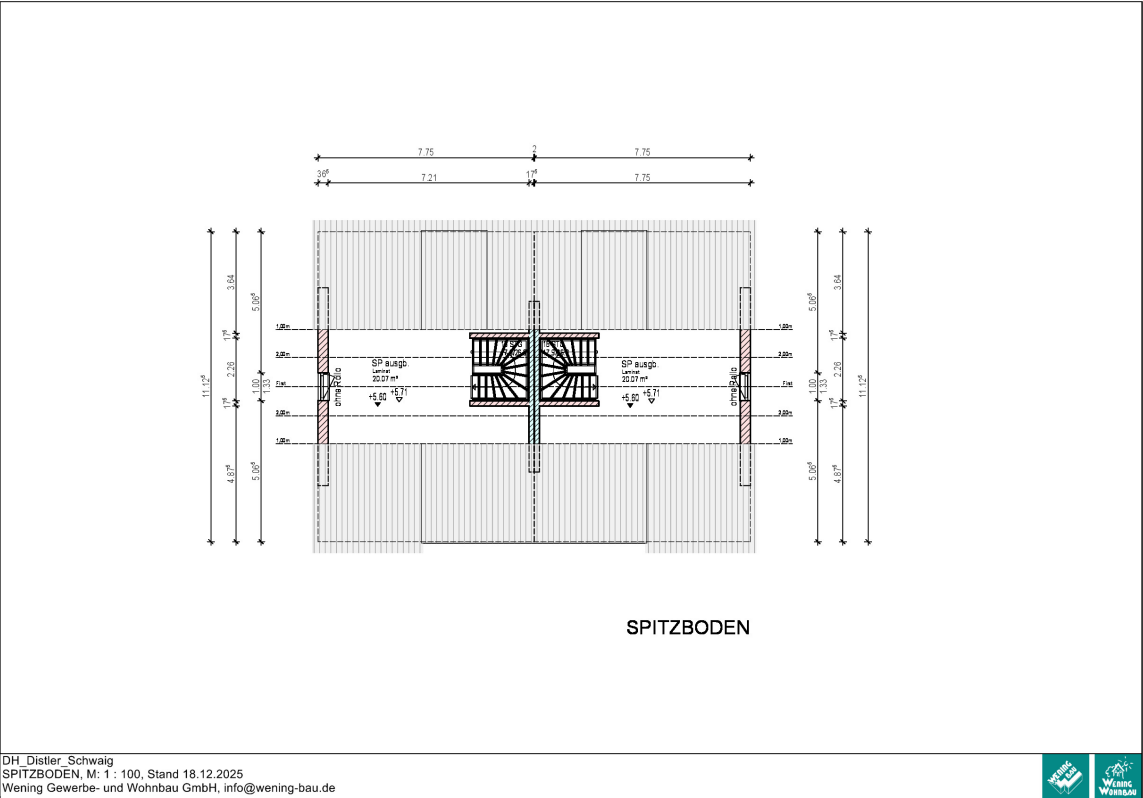
# Exposé - Grundrisse



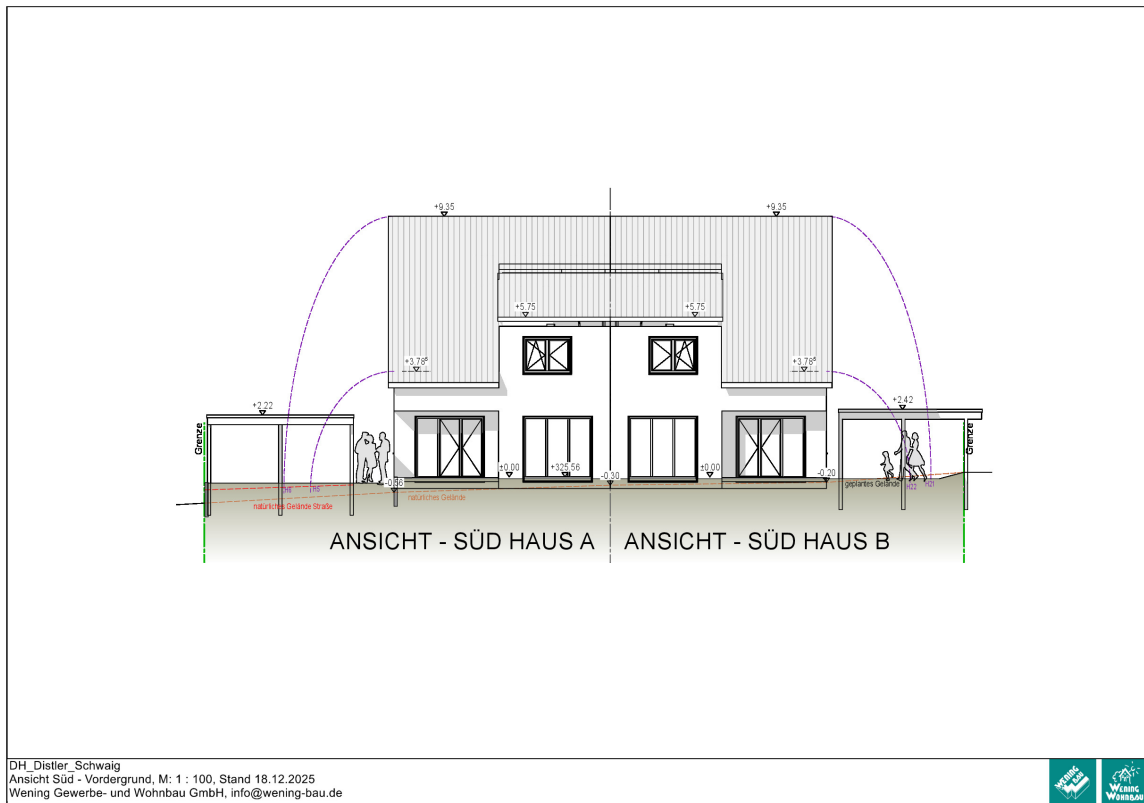
DH\_Distler\_Schwäig  
1.OBERGESCHOSS, M: 1 : 100, Stand 18.12.2025  
Wening Gewerbe- und Wohnbau GmbH, info@wening-bau.de



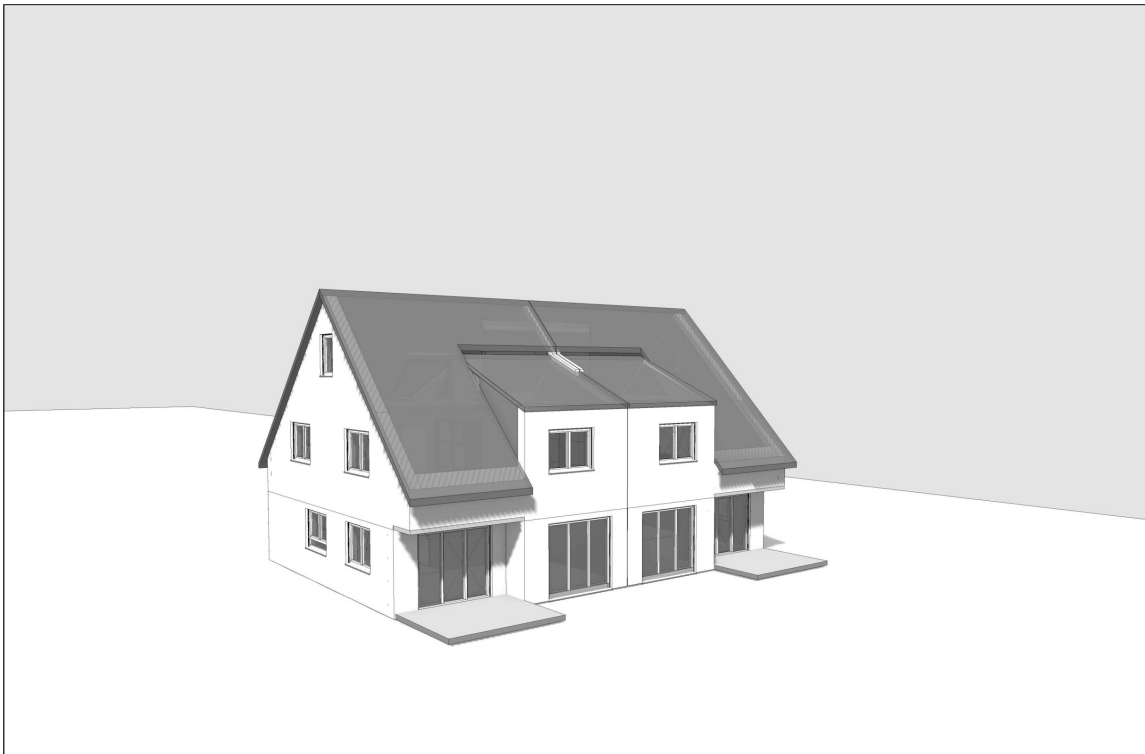
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



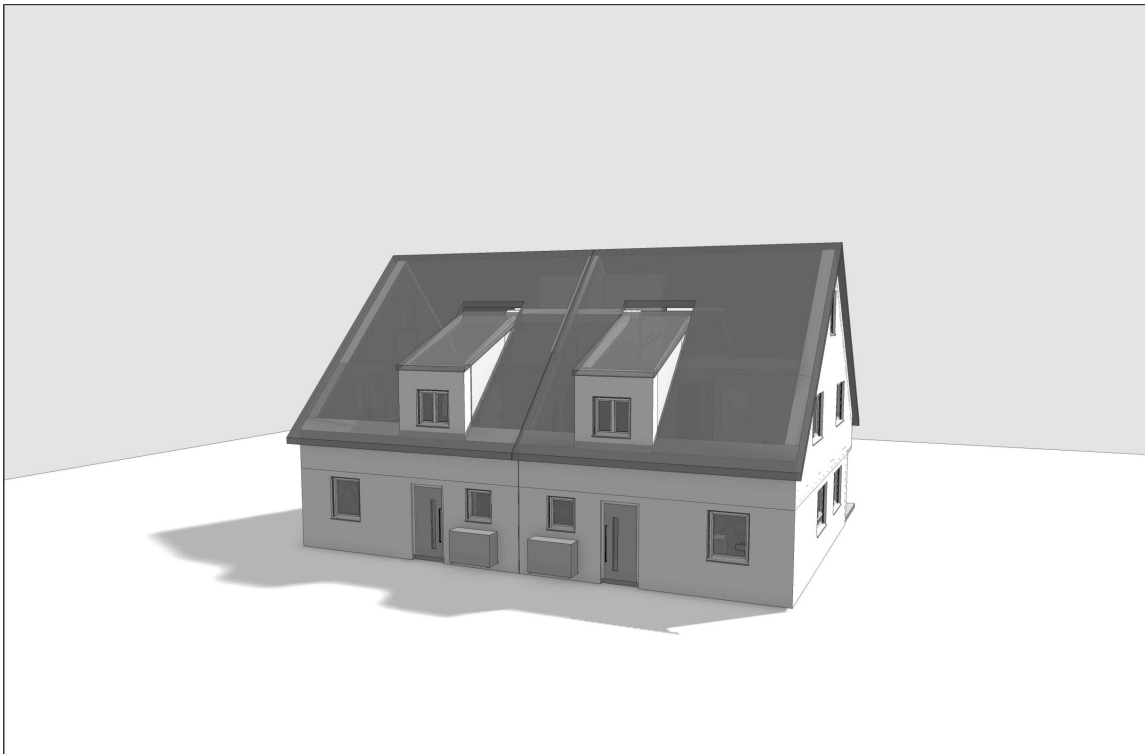
# Exposé - Grundrisse



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\_Schwaig  
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

