

Worauf warten? Familienhaus mit tollem Garten in gefragter Lage von Schwarzenbruck

90592 Schwarzenbruck, Haus zum Kauf

Objekt ID: N4800



Wohnfläche ca.: **111,37 m²** - Zimmer: **5,5** - Kaufpreis: **446.000 EUR**



Worauf warten? Familienhaus mit tollem Garten in gefragter Lage von Schwarzenbruck

Objekt ID	N4800
Objekttyp	Haus
Adresse	90592 Schwarzenbruck
Wohnfläche ca.	111,37 m ²
Grundstück ca.	800 m ²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	3
Wohn-Schlafzimmer	5,5
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1956
Zustand	gepflegt
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Einliegerwohnung, Garage, Kabel-/Sat-TV, Keller, Laminatboden, Tageslichtbad, Teppichboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975 % v. Kaufpreis (inkl. MwSt) Bei Erwerb dieses Objektes ist eine Maklercourtage in Höhe von 2,975 % des Kaufpreises (inkl. 19 % MwSt.) mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.
Sonstige Preisangaben	446.000,00
Kaufpreis	446.000 EUR



Objektbeschreibung

Das in familienfreundlicher Lage gelegene Eigenheim wurde 1956 erbaut und 1989 saniert. Es begeistert nicht nur durch seine zentrale aber ruhige Lage, sondern auch durch seine durchdachte Raumaufteilung und die Möglichkeit, die Immobilie sowohl als Ein- und auch als Zweifamilienhaus zu nutzen. Sie betreten das derzeit als Zweifamilienhaus genutzte Wohnhaus über den Windfang mit integriertem Treppenhaus, von hier erreichen Sie jede Etage. Das Erdgeschoss teilt sich in seiner derzeitigen Nutzung wie folgt auf: ein angenehm großes Wohnzimmer mit dem Zugang auf die Terrasse, eine geräumige Wohnküche, das ideal geschnittene Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie das Badezimmer mit Wanne und WC. Im Dachgeschoss finden Sie das identische Raumkonzept vor. Der Flur im Treppenhaus ermöglicht über eine Klapptreppe den Zugang in den nicht ausgebauten aber isolierten Spitzboden (Lagerfläche). Das Gebäude ist komplett unterkellert, hier befinden sich die Waschküche, ein großer beheizbarer Lagerkeller, ein weiterer Lagerraum sowie der Heizungsraum mit Öllager.

Die nachfolgenden Sanierungsmaßnahmen wurden 1989 ausgeführt: neue Dacheindeckung mit Isolierung zwischen den Dachsparren, Fensteraustausch mit vorgelagerten Rollos, Erneuerung der beiden Bäder inkl. neuer Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Einbau einer Öl-Zentralheizung. Die Wohneinheit im Erdgeschoss wurde 2016 u. a. mit neuen Bodenbelägen ausgestattet.

Im großzügigen, schön angelegten Garten befindet sich zu Lagerzwecken eine kleine Remise. Ihre Fahrzeuge können Sie in der vorhandenen Doppelgarage abstellen.

Entdecken Sie hier im Zuge einer unverbindlichen Besichtigung vor Ort die tollen Möglichkeiten, die Ihnen diese gepflegte Immobilie in zentraler aber dennoch ruhiger Wohnlage zweifelsohne bietet.

Sonstiges

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.08.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1956
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	319,60 kWh/(m ² ·a)
Endenergiebedarf Wärme	319,60 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in der sehr beliebten Gemeinde Schwarzenbruck, welche im südöstlichen Einzugsbereich von Nürnberg (ca. 18 km ins Stadtzentrum) liegt. Die sehr gute Infrastruktur und das reizvolle Umland sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld. Ideal sind die von der Immobilie aus kurzen Entfernungen zu diversen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten, Schulen, der S-Bahn-Haltestelle etc. Die sehr gute Anbindung an die umgebenden Autobahnen (Anschlussstellen in Feucht oder Altdorf) und den öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus und Bahn (S-Bahn-Anschluss nach Nürnberg bzw. Neumarkt) machen Schwarzenbruck zu einem attraktiven und beliebten Wohnort im Nürnberger Land. Sie finden in Schwarzenbruck auch ein vielfältiges Freizeitangebot sowie die Bürgerhalle für kulturelle Veranstaltungen. Hervorzuheben ist auch die reizvolle Umgebung mit den vielen Rad- und Wanderwegen.





Außenansicht Bild 1



Außenansicht Bild 2



Außenansicht Bild 3



Terrasse



EG Wohnen Bild 1



EG Wohnen Bild 2





EG Küche



EG Bad



DG Kinderzimmer



DG Schlafzimmer



DG Arbeitszimmer



DG Bad





Dachboden



KG Heizungsraum

