



90592 Schwarzenbruck

Charmantes Ein-bis Zweifamilienhaus
mit Weitblick und Gartenparadies!
Schwarzenbruck - Lindelburg



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

650.000 €

Kaufpreis

147 m²

Wohnfläche

746 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	147 m²
Grundstücksfläche	746 m²
Zimmer	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort Frei
Gruppennummer	11

Preise & Kosten

Kaufpreis	650.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1991
----------------	------

Zustand

Baujahr	1991
---------	------



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---



Beschreibung

Das Grundstück:

- Gepflegte, grüne Oase – durchdachte Gartengestaltung mit gewachsener Bepflanzung, Ziersträuchern und Sichtschutzhecken
- Großzügiges Grundstück mit ca. – 746 m² – ideal für Familien, Gartenfreunde und Ruhesuchende
- Naturstein-Teich mit Wasserlauf – liebevoll angelegt, mit kleinem Wasserfall – Ruhepool im eigenen Garten
- Sonniger Gartenbereich mit Südwest-Ausrichtung – Sonne bis in die Abendstunden
- Große Rasenfläche – ideal für Kinder, Haustiere oder einen Nutzgarten
- Gepflasterte Einfahrt mit zusätzlichem Stellplatz – bequem und praktisch
- Ruhige Lage in einer gepflegten Anliegerstraße
- Die rückseitig angrenzenden Grundstücke sind als Grünland ausgewiesen und bleiben laut aktueller Planung der Gemeinde unbebaut – so genießen Sie eine freie, unverbaubare Aussicht ins Grüne

Das Haus:

- Klassisch moderne Architektur mit klaren Linien – charmanter Giebel, großzügige Fensterflächen und repräsentativer Eingangsbereich
- Freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise – Baujahr 1991
- 5 Zimmer + Studio – Wohnfläche ca. 147 m²
- Seitlich, überdachter Gerätebereich/Gartenhäuschen,
- Kunststofffenster (Austausch 2016)
- Geschützte halbüberdachte Terrasse – windgeschützt gelegen, ideal für entspannte Stunden, oder gesellige Abende mit Freunden
- Massive Doppelgarage
- Frei ab sofort

Das Erdgeschoss:

- Gemütliches Wohnzimmer mit Kachelofen lädt zum Wohlfühlen ein
- Voll ausgestattete Küche mit gemütlichem Essbereich und direktem Zugang zur Terrasse ist der perfekte Ort für Genussmomente mit Familie und Freunden – Einbauküche inklusive + Abstellraum
- Schlafzimmer mit Blick in den Garten und in die Ferne
- Separates Treppenhaus
- Großes & zeitloses Bad mit Doppelwaschbecken und moderner Glasdusche verbindet Komfort und Eleganz
- Kleiner Hauswirtschaftsraum

Das Obergeschoss:

- Ein großzügiger, vielseitig nutzbarer Raum mit Zugang zum geschützten Balkon – ideal für kreative Wohnideen oder ruhige Rückzugsorte mit Frischluftgarantie
- Großer Balkon mit perfekter Ausrichtung
- Zwei Schlafzimmer
- Großes Familienbad mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne

Das Untergeschoss:

- Großer Hobbyraum in Wohnqualität mit Tageslicht und Heizung
- Gästezimmer
- Badezimmer mit Dusche und Tageslicht

Praktisches & Nützliches:

- Nebengebäude – aktuell als Werkstatt genutzt
- Brunnen mit angeschlossener Pumpe

Renovierungen:

- 2016 Fenster, Haustüre, Terrassengeländer, Balkongeländer, Geländer Treppenaufgang



- 2019 Neuer Weishaupt Öl-Brenner
- 2022 Sanierung Bad EG
- 2025 Alle 3 Dachfenster erneuert

Energetische Werte:

- Verbrauchsausweis, Heizöl, 116,5 kWh, Klasse D, Bj. 1991

Fazit: Wer ein Zuhause in traumhafter Lage mit tollem Ausblick sucht, den tollen Garten schätzt und zeitnah loslegen möchte, hat JETZT eine super Gelegenheit.

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

- 90592 Schwarzenbruck – Lindelburg
- Wohnen im Grünen
- Eingebettet in idyllischer Natur mit direkter Nähe zum historischen Ludwig-Donau-Kanal – ideal zum Spazieren, Joggen oder einfach zum Durchatmen
- Infrastruktur – alles für den täglichen Bedarf in wenigen Minuten erreichbar
- Nahversorgung in Schwarzenbruck – Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Schulen in nur 5 Minuten Entfernung
- Gute Verkehrsanbindung:
Nur 5 Minuten zum Bahnhof Burgthann
In ca. 20 Minuten mit dem Zug im Herzen von Nürnberg
Neumarkt in nur 13 Zugminuten erreichbar
- Zentral und doch ruhig – 20 km bis Nürnberg, 15 km bis Neumarkt – optimal gelegen zwischen Stadt und Natur
- Hoher Freizeit- und Erholungswert – umgeben von Wäldern, Wiesen und Wanderwegen – Lebensqualität für die ganze Familie

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN















