



90592 Schwarzenbruck

Wärmepumpenbeheiztes, gemütliches Reihenmittelhaus in familienfreundlicher Lage mit Einzelgarage!



358.000 €

Kaufpreis

100 m²

Wohnfläche

162 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Christian Sauer

Tel.: +49 911 24 77 500

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m ²
Grundstücksfläche	162 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	358.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.10.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1964
Endenergiebedarf	160.80
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	F



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Luft-Wärmepumpe
- Garten
- Terrasse
- Einzelgarage
- Rollläden
- Gäste-WC



Beschreibung

Das Haus wird per Wärmepumpe beheizt, somit sind Sie nicht von den steigenden Kosten für Gas und Öl betroffen.

Praktisch: Wenn Sie überlegen, eine Photovoltaikanlage zu installieren, haben Sie aufgrund des mittlerweile fehlenden Öltanks im Keller genügend Platz, um einen Puffer-Speicher zu stellen.

Das hier angebotene Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1964 in Massivbauweise errichtet und vom Eigentümer bereits teilweise renoviert. Die durchgeführten Maßnahmen finden Sie nachfolgend als Aufstellung.

Als erstes betreten Sie den Eingangsbereich, von hier erreichen Sie das Gäste-WC und die helle Küche mit schönem Essbereich.

Den Flur entlang befindet Sie daraufhin der offene Wohnbereich, von welchem Sie einen schönen Blick in den Garten haben. Der Garten ist praktisch angelegt mit einer großzügigen Terrasse und Rasenfläche.

Im ersten Obergeschoss erwarten Sie das praktisch geschnittene Schlafzimmer mit Balkon, ein helles Kinderzimmer, ein weiteres Gästezimmer und zusätzlich das Badezimmer.

Über eine Einschubtreppe erreichen Sie den Spitzboden.

Selbstverständlich ist das Haus voll unterkellert und verfügt über eine eigene Einzelgarage.

Bereits durchgeführte Arbeiten (alle 2022):

- Entfernen der Tapeten, Verputzen und Streichen in allen Räumen
- Entfernen von Großteils Teppich- und Laminatböden in allen Räumen
- Austausch der Sanitärgegenstände im Hauptbad & Gästebad
- Gartenaufbereitung durch Gärtner
- Heizungsscheck durch Fachfirma

Lage

Schwarzenbruck zählt zu den beliebtesten und auch gefragtesten Lagen rund um die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen.

Schwarzenbruck bietet alle Dinge des täglichen Bedarfs, ob Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und auch eine Grundschule.

Mit der S-Bahn erreichen Sie den Nürnberger Hauptbahnhof spielend leicht in nur 15 Minuten.

Oder geht es mit dem Auto weiter? Von hier aus sind Sie in nur wenigen Fahrminuten sofort auf der A9 in Richtung Berlin oder München. Sie entscheiden sich für eine Lage mit ebenfalls hohem Freizeitwert, denn neben den kurzen Wegen in die Städte unserer Metropolregion, haben Sie es hier auch nicht weit ins Grüne. Ob zu Fuß oder mit dem Rad, zu einem entspannten Spaziergang oder einem anstrengenden Marathon zeigt sich ihr Schwarzenbruck von seiner grünen Seite - Natur pur!

Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:



Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienexperten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder zuhause@spardaimmobilienvelt.de



































Exposéplan, nicht maßstäblich



