



90592 Schwarzenbruck

Renoviertes Zuhause mit Charme und kurzen Wegen! Schwarzenbruck



379.000€

Kaufpreis

97,27 m² Wohnfläche 285 m² Grundstücksfläche

4Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

| Wohnfläche | 97,27 m² |
|-------------------|----------|
| Grundstücksfläche | 285 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| separate WCs | 1 |

Allgemeine Infos

| verfügbar ab | nach |
|---------------|------|
| Gruppennummer | 12 |

Preise & Kosten

Baujahr

| Kaufpreis | 379.000€ |
|--------------------------|-------------------|
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |
| Energieausweis | |
| Art | Verbrauch |
| Energieverbrauchkennwert | 190,96 |
| Baujahr (Haus) | 1966/84 |
| Zustand | |

1966/84





Ausstattung

| Bad | | Küche | |
|--------|----------|-------------|----------|
| Dusche | ✓ | Einbauküche | ~ |





Beschreibung

Das Haus:

- Renoviertes Reihenmittelhaus ideal für alle Lebenslagen
- Klassische Aufteilung modern gestaltet
- Charmante Design innen wie außen
- Schöne Einbauküche inklusive
- Umfangreiche Renovierungen bereits durchgeführt genaue Auflistung siehe unten
- 4 Zimmer mit ca. 97,27 m² Wohnfläche

Erdgeschoss:

- Geräumiges Wohn- und Esszimmer
- Wohnküche bietet viel Platz
- Gäste-WC

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer Eltern-Schlafen mit Balkon
- Tageslichtbad mit Badewanne & Dusche
- Zugang zum Spitzboden über Fallleiter

Untergeschoss:

- Hauswirtschaftsraum mit Duschmöglichkeit
- Lagerraum bzw. Hobbyraum
- Heizungsraum mit Öl-Stahltanks
- Hochwertiger Parkettboden mit langen Holzdielen im EG + OG
- Öl-Zentral-Heizung (muss getauscht werden)
- 1 Garage im Garagenhof auf Wunsch + 1 Außenstellplatz direkt vor der Hauseingangstür
- Großer, langer Garten in Süd-West-Ausrichtung
- Haus ist dadurch von der Straße weit zurückgezogen
- Gesamt-Grundstücksfläche ca. 285 m²
- Besucher-Stellplätze vor dem Haus vorhanden

Durchgeführte Renovierungen

2009:

- Fenster

2019:

- Haustür
- Fassade inkl. Holz-Fensterläden
- Außenstellplatz gepflastert
- Garten-Terrasse
- Außen-Kellerwand
- Holzdielen-Böden im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Alle Haus-Innenwände im EG u. OG neu verputzt und gestrichen
- UG neu gestrichen
- Austausch aller sanitärer Anlagen
- Treppenbelag von UG bis OG
- Garagentor

2021:

- Dachsanierung

2023:

- Wasserschaden im UG an der Außenwand – durch Fachfirma komplett trocken gelegt – bewusst nicht neu





gestrichen, damit es offen gezeigt werden kann - Dadurch Erneuerung der Garten-Wasseranlage GmbH

Energetische Werte:

- B, 190,96 kWh, Öl, 1966/1984

Fazit: Wer ein Haus mit Charme sucht, die durchgeführten Renovierungen schätzt sowie die Vorzüge des Ortes Schwarzenbruck erkennt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

Lage

- Sehr gute Infrastruktur mit schnellen Wegen
- 90592 Schwarzenbruck
- Schnell in der Natur an der schönen Schwarzach sowie am Alten Kanal
- Kurzer Weg in die Ortsmitte
- Schwarzenbruck bietet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schule, Ärzte, uvm.
- S-Bahn-Anschluss "Ochenbruck" im Ort nur 850 m Fußweg (ca. 11 min.)
- 6 Fahrminuten bis Autobahnanschluss A73/A9 Feucht
- 10 Fahrminuten bis Autobahnanschluss A3 Altdorf

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.



































































