



## 90592 Schwarzenbruck

Renoviertes Zuhause mit Charme und kurzen Wegen!  
Schwarzenbruck



**398.000 €**

Kaufpreis

**97,27 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**285 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	97,27 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	285 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	398.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	190,96

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
Gruppennummer	12



## Ausstattung

---

### Bad

Dusche



### Küche

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 m<sup>2</sup> 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 Duschköglichkeit
- 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 + 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 m<sup>2</sup>
- 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.



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN















