## 90592 Schwarzenbruck / Oberlindelburg

# Wohnen mit Blick ins Grüne – Doppelhaushälfte mit Terrasse, Garten und Doppel-Carport



**469.000 €**
Kaufpreis

**134,27 m²**
Wohnfläche

**442 m²**
Grundstücksfläche

**5**
Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Longworth Immobilien GmbH & Co. KG**

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 134,27 m² |
| Nutzfläche | 61 m² |
| Grundstücksfläche | 442 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| separate WCs | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 2 |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| vermietet | ✓ |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 469.000 € |
| Aussen-Courtage | 2,38 %, inklusive |
| X-fache | 35.62 |
| Mieteinnahmen ist | 14.880 € |
| Mieteinnahmen soll | 14.880 € |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 27.08.2036 |
| Baujahr (Haus) | 1997 |
| Energieverbrauchkennwert | 126.10 |
| Primär-Energieträger | GAS |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1997 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

| Heizungsart | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

| Befeuerung | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

| Stellplatzart | |
|---|---|
| Carport | ✓ |
| Freiplatz | ✓ |

| Breitbandzugang | |
|---|---|
| Technik | VDSL |

| unterkellert | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Beschreibung zur Ausstattung

Baujahr 1997
Ca. 134,27 m² Wohnfläche einschließlich Dachstudio und anteilig angerechneter Terrasse
Ca. 442 m² Grundstück
Wohn- und Essbereich mit ca. 37,31 m² und direktem Terrassenzugang
Separater Küchenraum mit ca. 9,44 m²
Drei Schlafzimmer im Obergeschoss mit ca. 13,36 m², 18,37 m² und 11,82 m²
Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
Gäste-WC mit Fenster
Windfang und separater Abstellraum
Ausgebautes Dachstudio mit ca. 16,09 m² Wohnfläche und ca. 30,99 m² Grundfläche
Offene Holztreppe
Terrasse und Garten in Waldrandlage
Vollständige Unterkellerung mit ca. 61,39 m² Nutzfläche
Zentralheizung
Doppel-Carport
Aussenstellplatz vor dem Haus

## Beschreibung

Diese gut vermietete Doppelhaushälfte in Schwarzenbruck-Oberlindelburg ist die linke Hälfte eines Doppelhauses, welches wir verkaufen. Sie verbindet eine naturnahe Waldrandlage mit einem vielseitigen Raumangebot. Das 1997 errichtete Haus steht auf einem ca. 442 m² großen Grundstück und verfügt über ca. 134,27 m² Wohnfläche.

Beide Doppelhaushälften stehen zum Verkauf. An dieser Hälfte ist aber das Dach ausgebaut und das Grundstück 31 m² größer.

Drei Schlafzimmer im Obergeschoss und das ausgebaute Dachstudio bieten ordentlich Wohn- und Arbeitsraum.

Den Mittelpunkt bildet der ca. 37 m² große Wohn- und Essbereich im EG. Große Fensterflächen lassen Tageslicht herein und öffnen den Blick in den Garten. Die anschließende Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet Platz für gemeinsame Mahlzeiten oder entspannte Stunden im Grünen.

Die separate Küche ist sowohl von der Diele als auch vom Essbereich erreichbar. Ein Windfang, ein Gäste-WC und ein Abstellraum ergänzen diese Etage.

Im Obergeschoss befinden sich drei individuell nutzbare Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche. Die Aufteilung schafft Rückzugsmöglichkeiten und eignet sich auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Eine Besonderheit ist das über eine feste Holztreppe erreichbare, ausgebaute Dachstudio. Die markante Giebelverglasung und die Dachschrägen verleihen dem Raum eine eigene Atmosphäre. Mit ca. 16,09 m² angerechneter Wohnfläche ergänzt es das Raumangebot um eine weitere vielseitig nutzbare Ebene.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Rund 61,39 m² zusätzliche Kellernutzfläche bieten Raum für Aufbewahrung, Hauswirtschaft und Hobby. Ein Doppelcarport rundet das Angebot ab.
Die bestehende Vermietung macht die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger interessant. Die Raumaufteilung und der eigene Garten bieten zugleich eine Grundlage für langfristige persönliche Wohnperspektiven.

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in 90592 Schwarzenbruck, Ortsteil Oberlindelburg. Das Wohnumfeld ist durch Wohnhäuser, Gärten und die Nähe zur Natur geprägt.
Ein besonderer Vorzug ist der unmittelbar an den Garten angrenzende Wald. Die eingewachsene Umgebung bildet einen grünen Rahmen für Terrasse und Grundstück und bietet Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung im Alltag.
Im Gemeindegebiet Schwarzenbruck stehen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Auch eine Grundschule und Kindertagesstätten sind vorhanden.
Lindelburg ist über die Buslinie 503 in den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg eingebunden. Weitere Bahnverbindungen in Richtung Nürnberg und Neumarkt bestehen über den Bahnhof Ochenbruck. Damit verbindet der Standort naturnahes Wohnen mit der Infrastruktur der umliegenden Orte.

## Sonstige Angaben

Die Doppelhaushälfte ist gut und sicher vermietet und wird im bestehenden Mietverhältnis verkauft. Informationen zu den aktuellen Mieteinnahmen und den Mietvertragsdaten stellen wir Interessenten auf Anfrage zur Verfügung. Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung und in Abstimmung mit den Mietern.

Die Wohnfläche verteilt sich laut vorliegender Berechnung wie folgt:
Erdgeschoss einschließlich anteiliger Terrasse: ca. 63,79 m²
Obergeschoss: ca. 54,39 m²
Dachgeschoss beziehungsweise Studio: ca. 16,09 m²
Gesamtwohnfläche: ca. 134,27 m²

Die Terrasse ist mit 25 % der in der Berechnung ausgewiesenen Fläche berücksichtigt. Die Kellernutzfläche von ca. 61,39 m² ist separat ausgewiesen und nicht in der Wohnfläche enthalten.

Die entsprechend gekennzeichneten Fotos wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung; Einrichtung und optischer Eindruck können vom tatsächlichen Zustand abweichen.

Die Darstellung unmöblierter Räume bedeutet nicht, dass das Haus unbewohnt ist.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet

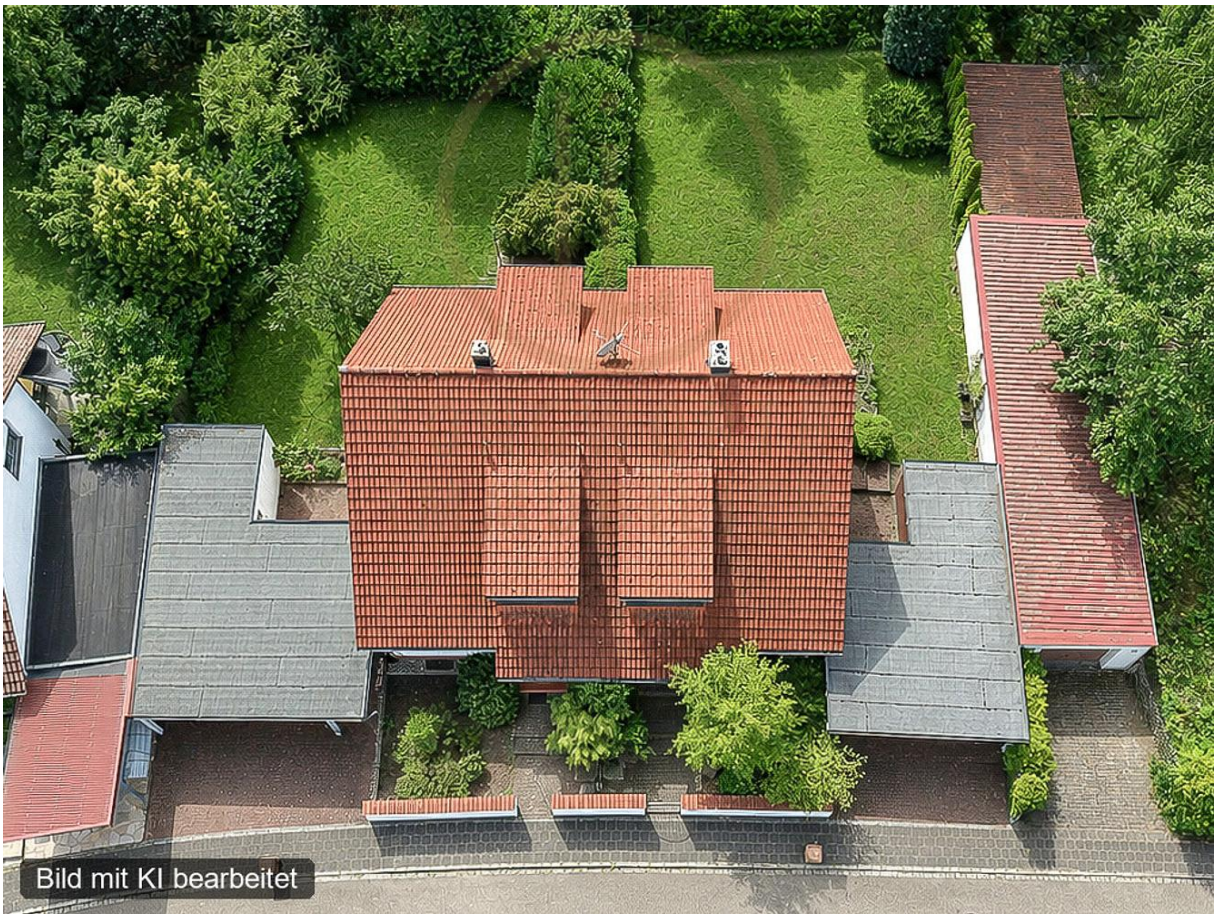

Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet
Vaillant

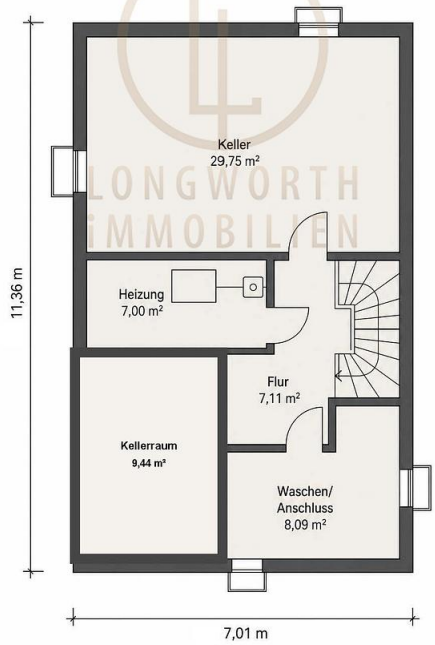

Bild mit KI bearbeitet
Vaillant
Bäder
Heizung
Wellness
Solar
(09128) 723169
230 V
Vaillant


Bild mit KI bearbeitet
Email-Brauchwasser-
100% FCKW-

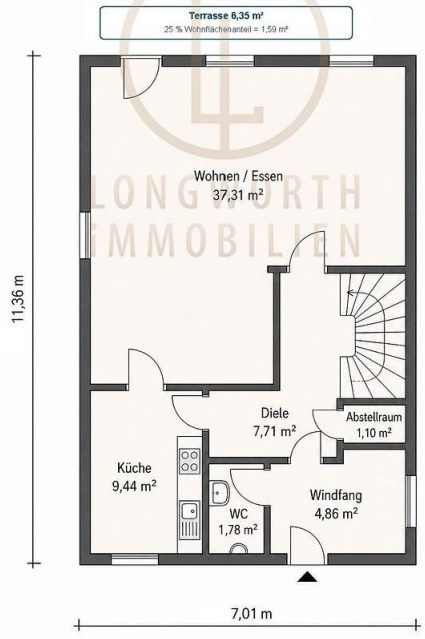

Bild mit KI bearbeitet


Bild mit KI bearbeitet

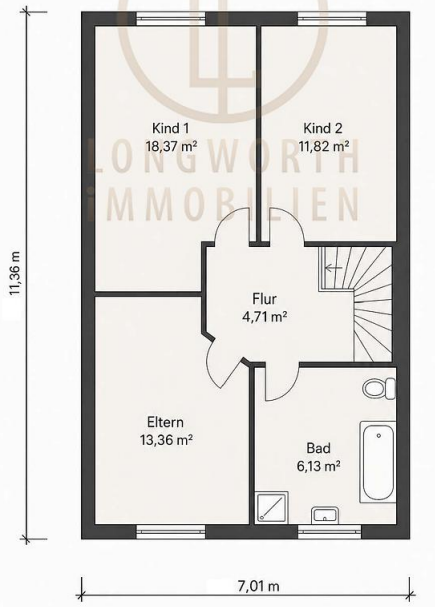
## DHH links – Kellergeschoss

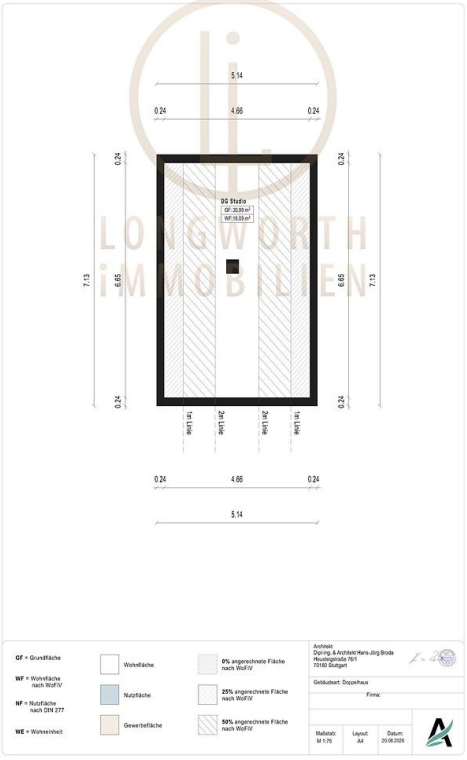



## DHH links – Erdgeschoss




## DHH links – 1. Obergeschoss



## Wohnflächenberechnung DHH links

Aktualisiert nach Originalplänen und WoFlV-Nachweis Studio **Grundstücksgröße: 442 m²**

### Erdgeschoss

| Raum / Bereich | Wohnfläche |
|---|---|
| Wohnen / Essen | 37,31 m² |
| Küche | 9,44 m² |
| Diele | 7,71 m² |
| WC | 1,78 m² |
| Windfang | 4,86 m² |
| Abstellraum | 1,10 m² |
| Terrasse 6,35 m² × 25 % | 1,59 m² |
| Erdgeschoss gesamt | 63,79 m² |

### 1. Obergeschoss

| Raum / Bereich | Wohnfläche |
|---|---|
| Eltern | 13,36 m² |
| Kind 1 | 18,37 m² |
| Kind 2 | 11,82 m² |
| Bad inkl. WC | 6,13 m² |
| Flur | 4,71 m² |
| 1. Obergeschoss gesamt | 54,39 m² |

### Dachgeschoss / Studio

| Raum / Bereich | Wohnfläche |
|---|---|
| Studio gemäß WoFlV-Nachweis vom 20.08.2026 | 16,09 m² |
| Dachgeschoss gesamt | 16,09 m² |

### Gesamtübersicht

| Geschoss | Wohnfläche |
|---|---|
| Erdgeschoss | 63,79 m² |
| 1. Obergeschoss | 54,39 m² |
| Dachgeschoss / Studio | 16,09 m² |
| **GESAMTE WOHNFLÄCHE** | **134,27 m²** |

Terrasse gemäß Originalplan zu 25 % berücksichtigt. Kellerflächen sind nicht als Wohnfläche angesetzt. Der Studio-Wert 16,09 m² folgt dem im Ordner vorhandenen WoFlV-Nachweis. Die Kellerräume sind ohne Öltanks dargestellt.

## Kellernutzfläche - DHH links

Separater Ausweis, nicht Bestandteil der Wohnfläche

**Die nachfolgende Kellernutzfläche wird separat ausgewiesen und nicht zur Wohnfläche addiert.**

| Raum / Bereich | Nutzfläche |
|---|---|
| Keller | 29,75 m² |
| Heizung | 7,00 m² |
| Flur | 7,11 m² |
| Waschen / Anschluss | 8,09 m² |
| Kellerraum | 9,44 m² |
| **KELLERNUTZFLÄCHE GESAMT** | **61,39 m²** |

Die ausgewiesene Summe umfasst ausschließlich die Räume des Kellergeschosses. Die Gesamtwohnfläche auf der vorherigen Seite bleibt unverändert.