



90592 Schwarzenbruck

Modern wohnen und dank vermieteter Oberwohnung, die Finanzierung spürbar senken



649.000 €

Kaufpreis

200 m²

Wohnfläche

918 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Dominik Dietrich

Tel.: 004991125522826

dominik.dietrich@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m²
Grundstücksfläche	918 m²
Zimmer	8
Badezimmer	2
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	649.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1980
----------------	------

Zustand

Baujahr	1980
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Das Zweifamilienhaus bietet zwei jeweils 4-Zimmer-Wohnungen, die über einen gemeinsamen Hausflur mit Treppenhaus getrennt sind. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine eigene Gästetoilette sowie eine Fußbodenheizung, die in den Hauptbereichen für angenehmen Wohnkomfort sorgt. Zusätzlich wurde ein Balkonkraftwerk (2024) installiert, das zur Reduzierung der Energiekosten beiträgt.

Im vollunterkellerten Bereich stehen mehrere Nutzräume zur Verfügung. Ein beheizter und belichteter Büroraum ermöglicht flexible Nutzung, etwa als Homeoffice oder Hobbyraum. Darüber hinaus befinden sich weitere Abstellräume im Keller, von denen ein Kellerraum an die Dachgeschosswohnung mitvermietet ist.

Jede Wohneinheit besitzt einen eigenen Gartenanteil, wodurch beide Parteien über private Außenflächen verfügen. Der Garten wurde neu angelegt und bietet mit seinem integrierten Teich einen attraktiven Rückzugsort im Freien.

Die Dachgeschosswohnung ist aktuell für 1.030 € kalt vermietet und bildet eine stabile Einnahmequelle.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1980 bietet insgesamt ca. 200 m² Wohnfläche, aufgeteilt in eine 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 105 m² und eine 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 95 m². Das Dachgeschoss wurde 1998 ausgebaut und ist aktuell für 1.030 € kalt vermietet. Ideal für Eigennutzer, die ihre monatliche Finanzierung deutlich entlasten möchten.

Das Haus wurde in den letzten Jahren regelmäßig modernisiert. Neue Fenster im Erdgeschoss und teilweise im Keller, eine Gas-Zentralheizung aus 2022, die teilweise erneuerte Elektrik (2018) sowie die gedämmte westliche Giebelseite (2025) verbessern Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet damit viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt befindet sich das Haus in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch solide Bausubstanz, zwei gut geschnittene Wohneinheiten und eine Ausstattung, die es besonders attraktiv für Familien macht, die großzügig wohnen und gleichzeitig von stabilen Mieteinnahmen profitieren möchten.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.10.2035.
Baujahr lt. Energieausweis: 1980
Energieverbrauch beträgt 105,17 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.
Die Energieeffizienzklasse ist "D".

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Schwarzenbruck im Landkreis Nürnberger Land, südöstlich von Nürnberg, und damit in attraktiver Lage innerhalb der Metropolregion Nürnberg. Der Standort verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an das wirtschaftsstarke Ballungszentrum. Über die nahegelegene Bundesstraße B8 sowie die Autobahn A6 sind Nürnberg, Neumarkt i.d.OPf. und die umliegenden Städte zügig erreichbar. Der Bahnhof Ochenbruck bietet zudem einen S-Bahn-Anschluss mit regelmäßigen Verbindungen nach Nürnberg, wodurch eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet ist. Auch der Flughafen Nürnberg ist in rund 30 bis 40 Fahrminuten erreichbar.

Im Ort selbst sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt in Schwarzenbruck oder in unmittelbarer Umgebung. Weiterführende Schulen sowie ein erweitertes Einkaufs- und Freizeitangebot stehen im nahegelegenen Nürnberg und in den benachbarten Gemeinden zur Verfügung.



Das Wohnumfeld ist überwiegend von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt und zeichnet sich durch eine angenehme, durchgrünte Atmosphäre aus. Die unmittelbare Nähe zum weitläufigen Reichswald sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert der Lage. Insgesamt bietet Schwarzenbruck eine gelungene Kombination aus ruhiger Wohnqualität im Grünen und gleichzeitig hervorragender Erreichbarkeit der Metropolregion Nürnberg.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 105.17 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

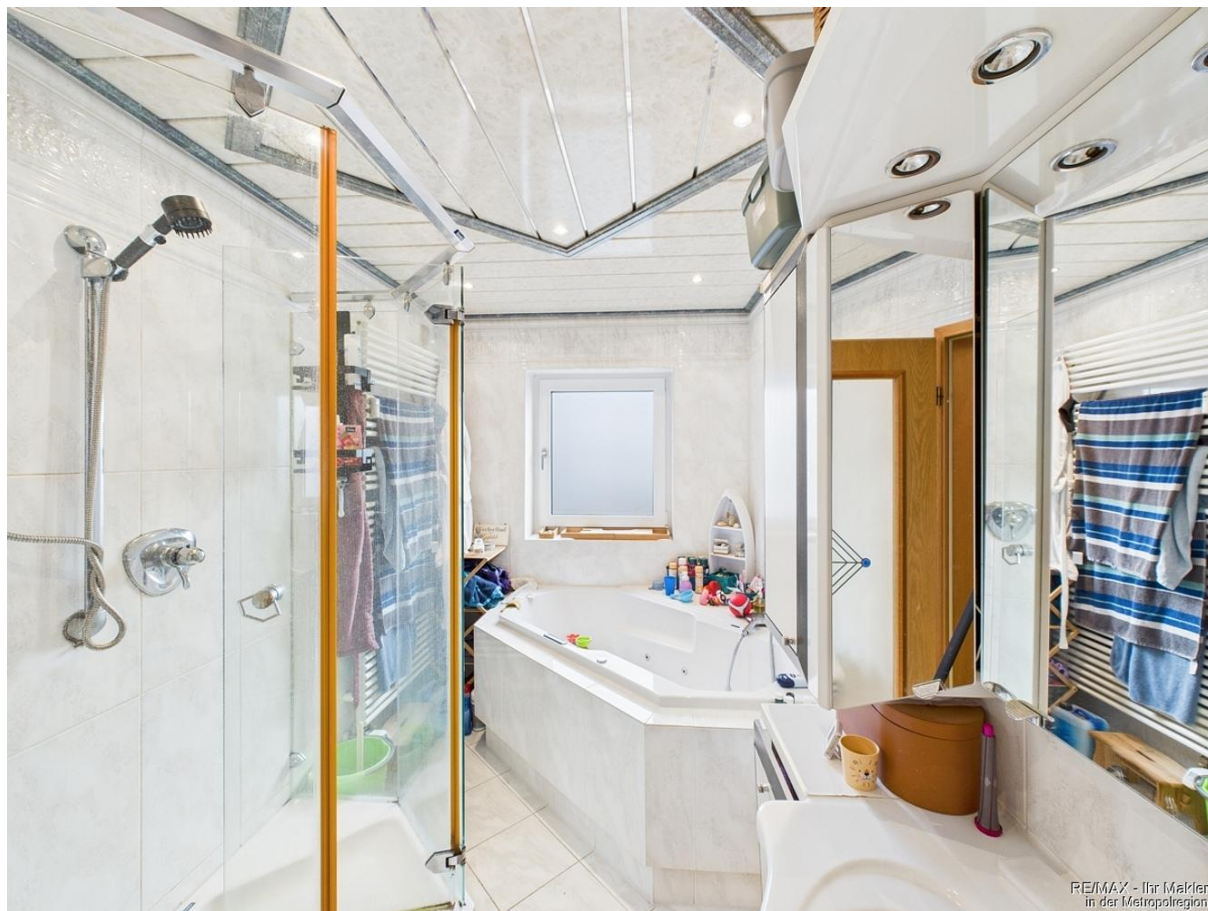
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

















Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0173 / 80 171 94

RE/MAX Immobilien
Dominik Dietrich
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-stein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



BELLEVUE

Best Property
Agents

2026

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion