



90592 Schwarzenbruck, Altenthann

Charmante Doppelhaushälfte in Schwarzenbruck - OT Altenthann



329.000 €

Kaufpreis

150 m²

Wohnfläche

270 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Pascal Preißer

Tel.: 0911 230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m²
Grundstücksfläche	270 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	31.07.2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	11.04.2026
gültig bis	10.04.2036
Baujahr (Haus)	1900
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	147,60



Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2014
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse

Wohnfläche: ca. 150 m²

Grundstücksfläche: ca. 270 m²

Baujahr: 1900 (Anbau 1970)

Zimmeranzahl: 4 Zimmer

Heizungssystem: Gaszentralheizung (Baujahr 2015), Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss

Fenstertyp: Kunststoffisolierglasfenster (Einbau 2003)



Beschreibung

Die hier angebotene Doppelhaushälfte in massiver Bauweise präsentiert sich als solide und fortlaufend modernisierte Immobilie im Schwarzenbrucker Ortsteil Altenthann.

Das ursprüngliche Baujahr des Haupthauses liegt um das Jahr 1900, während im Jahr 1970 eine wesentliche Erweiterung durch einen Anbau realisiert wurde. Durch umfangreiche Modernisierungen der letzten Jahre präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten, werterhaltenden Zustand.

Der Einlass erfolgt über einen Windfang, der direkt in die zentrale Diele führt. Das Herzstück dieser Ebene ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer im Jahr 2014 neu eingebauten, optimal integrierten Küche. Ein wesentlicher Komfortfaktor im gesamten Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss ist die verlegte Fußbodenheizung. Ein Tageslichtbad, ein separates Gäste-WC, eine Garderobe und eine praktische Speisekammer komplettieren das Raumangebot auf dieser Ebene.

Das erste Obergeschoss ist als privater Wohnbereich aufgeteilt. Vom Flur aus ist das große Elternschlafzimmer erreichbar, das über einen direkten Zugang zum Balkon sowie über einen angrenzenden Ankleideraum verfügt. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Ein zweites, voll ausgestattetes Badezimmer auf dieser Etage sorgt für einen entspannten Familienalltag. Zusätzliche Stellfläche oder Ausbaupotenzial bietet das darüberliegende Dachgeschoss.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet trockene Lagerflächen. Das 270 m² große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und verfügt über eine Terrasse direkt am Haus sowie eine massive Garage. Ein markantes Extra der Immobilie ist die zugehörige Scheune: Mit ihrer eingerichteten Werkstatt bietet sie idealen Raum für Handwerk, Hobbys oder zusätzlichen Lagerbedarf.

Lage

Die Immobilie befindet sich im ruhig gelegenen Ortsteil Altenthann der Gemeinde Schwarzenbruck. Diese Region im Nürnberger Land zeichnet sich durch eine besonders hohe Familienfreundlichkeit und Lebensqualität aus. Vor Ort sowie im direkt angrenzenden Hauptort Schwarzenbruck stehen umfassende Betreuungs- und Bildungsangebote zur Verfügung, darunter mehrere Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen, die schnell und sicher erreichbar sind.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen – sind in wenigen Minuten erreichbar und garantieren eine hervorragende Nahversorgung. Für Freizeitaktivitäten und Naherholung bietet die direkte Umgebung weitläufige Waldgebiete, Wanderwege entlang der Schwarzachklamm sowie zahlreiche Sport- und Kulturvereine, die das gesellschaftliche Leben im Ort prägen.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die exzellente Verkehrsanbindung an das Städtedreieck Nürnberg, Fürth und Erlangen. Über den nahegelegenen S-Bahnhof Ochenbruck besteht eine direkte und regelmäßige Verbindung in die Nürnberger Innenstadt (Fahrzeit ca. 15 Minuten). Zudem sind die Bundesstraße B8 sowie die Autobahnen A3, A6 und A9 in kurzer Distanz erreichbar, was Pendlern eine optimale Flexibilität und schnelle Erreichbarkeit aller wirtschaftlichen Zentren der Metropolregion Nürnberg garantiert.

















Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.