



## 90592 Schwarzenbruck

# Sonniges Reihenmittelhaus in Schwarzenbruck



**379.000 €**

Kaufpreis

**103 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**261 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

 Sparkasse  
Nürnberg

Makertätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Sabine Schwemmer  
Tel.: 0911/230-2244  
ic2cl849v@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	261 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	379.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellendatum	15.01.2026
gültig bis	14.01.2036
Baujahr (Haus)	1962
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	187,70
Primär-Energieträger	Gas

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	03.02.2026

**Zustand**

Baujahr	1962
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse



## Beschreibung

Dieses helle Reihenmittelhaus in Schwarzenbruck bietet ein tolles Zuhause für Paare oder Familien, die ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld mit eigenem Garten schätzen. Durch die durchdachte Raumaufteilung und die großen Fensterflächen entsteht in den Wohnbereichen eine lichtdurchflutete und einladende Wohnatmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in die Diele. Von hier aus erreichen Sie das Gäste-WC, die Küche und den Wohnbereich mit anschließendem Essplatz. Der Wohn- und Essbereich schafft durch große Fensterflächen ein freundliches und angenehmes Wohngefühl. Die funktional geschnittene Küche hat ebenfalls Durchgang zum Essbereich. Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Südterrasse sowie in den sonnigen Garten – perfekt für entspannte Nachmittage im Freien oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, welche flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Tageslichtbad und ein praktischer Abstellraum ergänzen diese Ebene. Alle Räume sind über den Flur erreichbar und schaffen eine wohnliche Atmosphäre.

Das Kellergeschoss bietet einen hellen, großzügigen Hobbyraum, individuell nutzbar sowie einen Waschkeller und den Heizungskeller.

Zur Immobilie gehört eine Garage in unmittelbarer Nähe.

Die Heizung wurde im Jahr 2022 erneuert und wird mit Solarthermie unterstützt.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch seine Helligkeit, die familienfreundliche Raumaufteilung und die attraktive Lage in Schwarzenbruck – eine Immobilie mit Potenzial für Ihr neues Zuhause.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und einen Besichtigungstermin vor Ort. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse, Videorundgang sowie weitere Unterlagen zur Immobilie zur Verfügung.

## Lage

Das Haus ist ruhig und sonnig in Schwarzenbruck gelegen, alle wichtigen Einrichtungen für die Versorgung wie Ärzte, Bäcker, Apotheke, Sparkasse und Supermärkte sind gut zu Fuß zu erreichen. Schwarzenbruck ist eine Großgemeinde vor den Toren von Nürnberg. In den letzten Jahrzehnten ist die Gemeinde enorm gewachsen, die Bevölkerung ist innerhalb von 20 Jahren von 3000 auf 8600 Einwohner hochgeschnellt. Der hohe Wohn- und Freizeitwert führt auch viele Erholungssuchende her. Die Sportanlagen, der Fitness-Parcours, der wasserwirtschaftliche Lehrpfad, die vielen Spazier- und Wanderwege, Kinderspielplätze, Liegewiesen und andere Freizeitanlagen bieten für jeden etwas. Viele Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Grundschule sowie Kindergärten und Kinderhort stehen für eine gute Versorgung. Weiterführende Schulen sind im benachbarten Feucht oder Altdorf zu finden. Die Gemeinde Schwarzenbruck liegt nicht nur in sehr angenehmer Umgebung, auch die verkehrsgünstige Lage zur nahen Großstadt Nürnberg ist zu erwähnen. Durch den S-Bahnhof Ochenbrück ist Schwarzenbruck an die Bahnlinie S3 Nürnberg-Regensburg angeschlossen, außerdem liegt der Ort an der Bundesstraße 8 Nürnberg - Neumarkt und nahe der Autobahn München - Berlin - Würzburg.

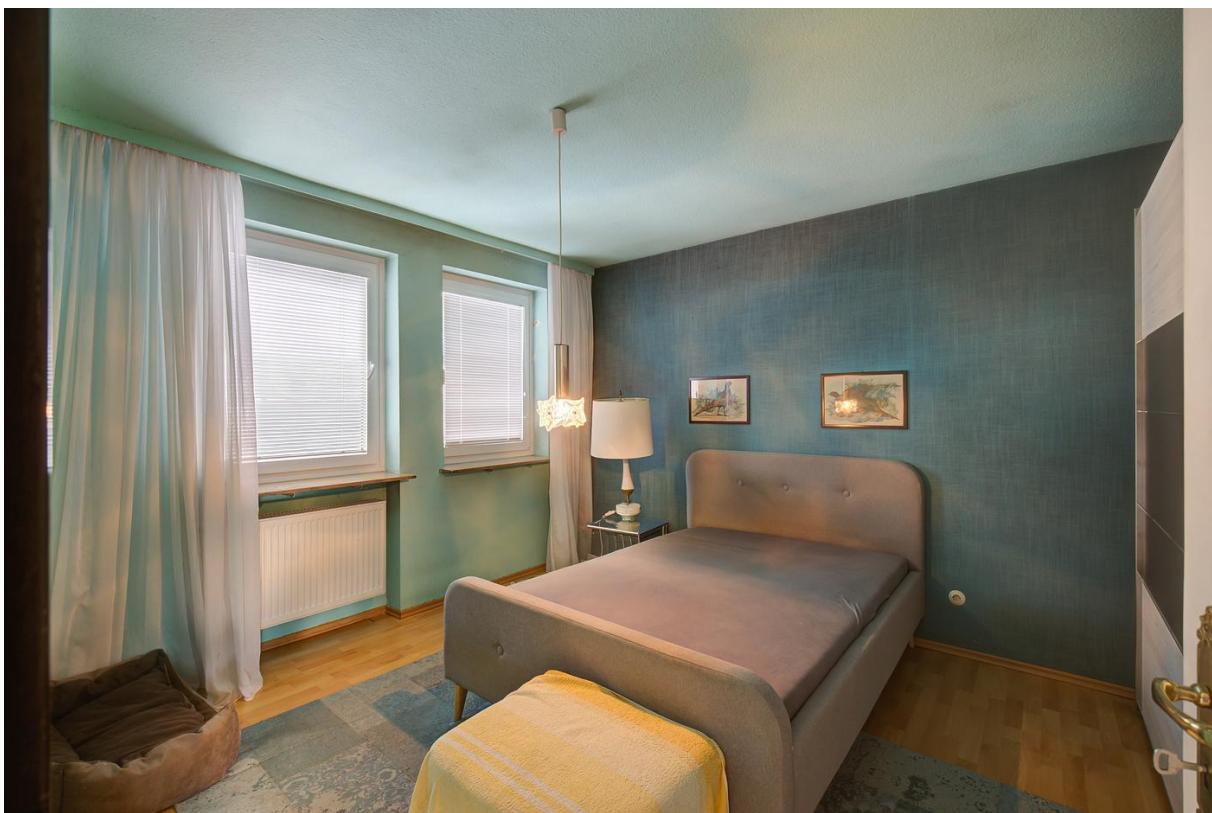






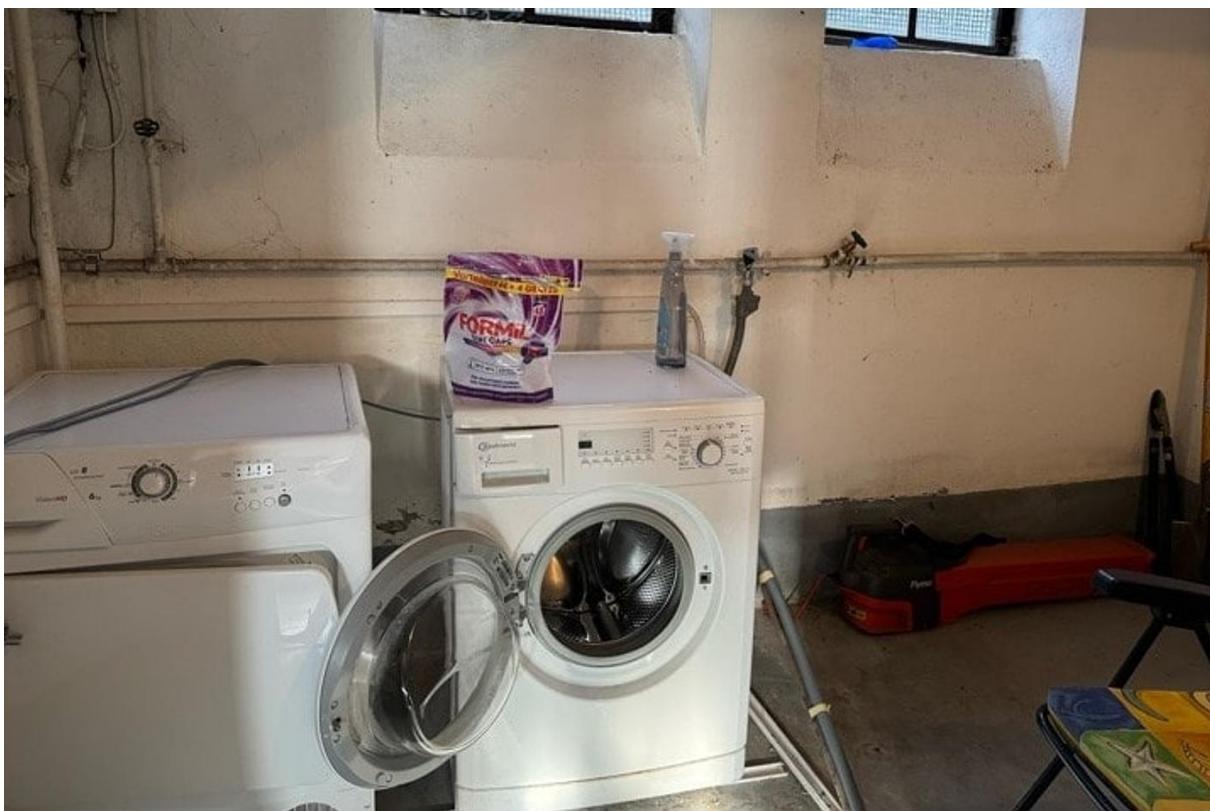








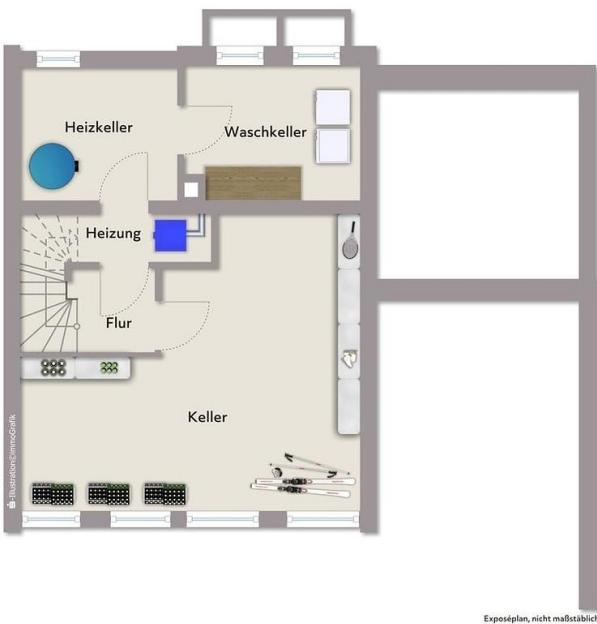
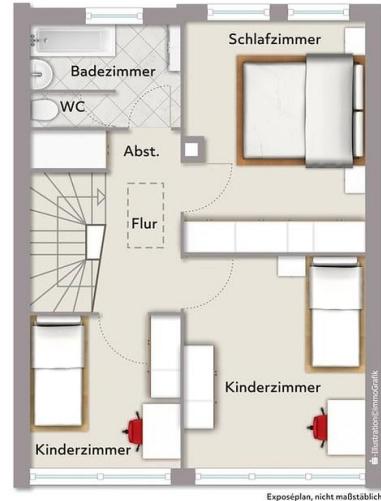


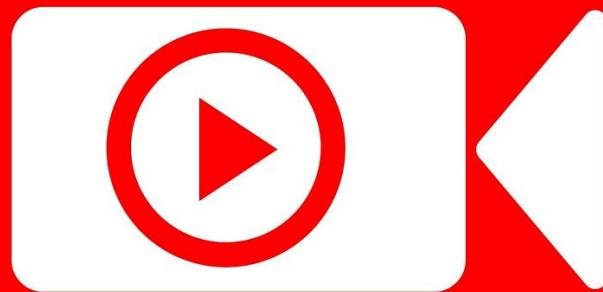












# Besichtigungsvideo in der Rubrik „Dateien“

## 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.



**Sparkasse  
Nürnberg**