



## 90592 Lindelburg

Charmantes Ein-bis Zweifamilienhaus  
mit Weitblick und Gartenparadies!  
Schwarzenbruck - Lindelburg



**650.000 €**

Kaufpreis

**147 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**746 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

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	147 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	746 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort Frei
Gruppennummer	11

### Preise & Kosten

Kaufpreis	650.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1991
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1991
---------	------



## Ausstattung

---

### Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

### Küche

- Einbauküche ✓



## Beschreibung

### Das Grundstück:

- Gepflegte, grüne Oase – durchdachte Gartengestaltung mit gewachsener Bepflanzung, Ziersträuchern und Sichtschutzhecken
- Großzügiges Grundstück mit ca. – 746 m<sup>2</sup> – ideal für Familien, Gartenfreunde und Ruhesuchende
- Naturstein-Teich mit Wasserlauf – liebevoll angelegt, mit kleinem Wasserfall – Ruhepool im eigenen Garten
- Sonniger Gartenbereich mit Südwest-Ausrichtung – Sonne bis in die Abendstunden
- Große Rasenfläche – ideal für Kinder, Haustiere oder einen Nutzgarten
- Gepflasterte Einfahrt mit zusätzlichem Stellplatz – bequem und praktisch
- Ruhige Lage in einer gepflegten Anliegerstraße
- Die rückseitig angrenzenden Grundstücke sind als Grünland ausgewiesen und bleiben laut aktueller Planung der Gemeinde unbebaut – so genießen Sie eine freie, unverbaubare Aussicht ins Grüne

### Das Haus:

- Klassisch moderne Architektur mit klaren Linien – charmanter Giebel, großzügige Fensterflächen und repräsentativer Eingangsbereich
- Freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise – Baujahr 1991
- 5 Zimmer + Studio – Wohnfläche ca. 147 m<sup>2</sup>
- Seitlich, überdachter Gerätebereich/Gartenhäuschen,
- Kunststofffenster (Austausch 2016)
- Geschützte halbüberdachte Terrasse – windgeschützt gelegen, ideal für entspannte Stunden, oder gesellige Abende mit Freunden
- Massive Doppelgarage
- Frei ab sofort

### Das Erdgeschoss:

- Gemütliches Wohnzimmer mit Kachelofen lädt zum Wohlfühlen ein
- Voll ausgestattete Küche mit gemütlichem Essbereich und direktem Zugang zur Terrasse ist der perfekte Ort für Genussmomente mit Familie und Freunden – Einbauküche inklusive + Abstellraum
- Schlafzimmer mit Blick in den Garten und in die Ferne
- Separates Treppenhaus
- Großes & zeitloses Bad mit Doppelwaschbecken und moderner Glasdusche verbindet Komfort und Eleganz
- Kleiner Hauswirtschaftsraum

### Das Obergeschoss:

- Ein großzügiger, vielseitig nutzbarer Raum mit Zugang zum geschützten Balkon – ideal für kreative Wohnideen oder ruhige Rückzugsorte mit Frischluftgarantie
- Großer Balkon mit perfekter Ausrichtung
- Zwei Schlafzimmer
- Großes Familienbad mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne

### Das Untergeschoss:

- Großer Hobbyraum in Wohnqualität mit Tageslicht und Heizung
- Gästezimmer
- Badezimmer mit Dusche und Tageslicht

### Praktisches & Nützliches:

- Nebengebäude – aktuell als Werkstatt genutzt
- Brunnen mit angeschlossener Pumpe

### Renovierungen:

- 2016 Fenster, Haustüre, Terrassengeländer, Balkongeländer, Geländer Treppenaufgang



- 2019 Neuer Weishaupt Öl-Brenner
- 2022 Sanierung Bad EG
- 2025 Alle 3 Dachfenster erneuert

Energetische Werte:

- Verbrauchsausweis, Heizöl, 116,5 kWh, Klasse D, Bj. 1991

Fazit: Wer ein Zuhause in traumhafter Lage mit tollem Ausblick sucht, den tollen Garten schätzt und zeitnah loslegen möchte, hat JETZT eine super Gelegenheit.

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

## Lage

- 90592 Schwarzenbruck – Lindelburg
- Wohnen im Grünen
- Eingebettet in idyllischer Natur mit direkter Nähe zum historischen Ludwig-Donau-Kanal – ideal zum Spazieren, Joggen oder einfach zum Durchatmen
- Infrastruktur – alles für den täglichen Bedarf in wenigen Minuten erreichbar
- Nahversorgung in Schwarzenbruck – Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Schulen in nur 5 Minuten Entfernung
- Gute Verkehrsanbindung:  
Nur 5 Minuten zum Bahnhof Burgthann  
In ca. 20 Minuten mit dem Zug im Herzen von Nürnberg  
Neumarkt in nur 13 Zugminuten erreichbar
- Zentral und doch ruhig – 20 km bis Nürnberg, 15 km bis Neumarkt – optimal gelegen zwischen Stadt und Natur
- Hoher Freizeit- und Erholungswert – umgeben von Wäldern, Wiesen und Wanderwegen – Lebensqualität für die ganze Familie

## 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















