



## 90592 Schwarzenbruck

# HEGERICH: Exklusives Architektenhaus in idyllischer Waldrandlage



**929.000 €**

Kaufpreis

**200 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**861 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

[cl@hegerich-immobilien.de](mailto:cl@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 200 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 861 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 6                  |
| Schlafzimmer        | 4                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Stellplätze         | 4                  |

### Allgemeine Infos

verfügbar ab Dezember 2026

### Zustand

Baujahr 2012  
Zustand neuwertig

### Preise & Kosten

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Kaufpreis           | 929.000 €   |
| provisionspflichtig | ✓           |
| Aussen-Courtage     | 2,5 % inkl. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 28.07.2025  |
| gültig bis                | 27.07.2035  |
| Baujahr (Haus)            | 2012        |
| Primär-Energieträger      | Holz        |
| Wertklasse                | B           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 62.97       |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Kamin                  | ✓       |
| klimatisiert           | ✓       |
| Gartennutzung          | ✓       |
| Sauna                  | ✓       |
| Abstellraum            | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Heizungsart

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

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- MODERNES ARCHITEKTENHAUS
- NACHHALTIGE + ÖKOLOGISCHE MASSIVBAUWEISE - KEIN FERTIGHAUS
- ENERGIEEFFIZIENTES WOHNKONZEPT: HOLZHEIZUNG, SOLARTHERMIE + PHOTOVOLTAIKANLAGE
- NOTSTROMFÄHIGE PV-ANLAGE MIT 10 KWP +
- 10K WH BATTERIESPEICHER
- ALARMANLAGE FÜR ERHÖHTEN EINBRUCHSCHUTZ
- ELEKTRISCHE RAFFSTORES AN ALLEN FENSTERN SOWIE ÜBERWIEGEND FLIEGENGITTER
- TRAUMHAFTE WALDRANDLAGE IN RUHIGER SACKGASSE MIT MAXIMALER PRIVATSPHÄRE
- WELLNESSBAD MIT FREISTEHENDER BADEWANNE, WALK-IN-DUSCHE UND VOLLHOLZSAUNA
- HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG MIT EICHENHOLZBÖDEN, FEINSTEINZEUG UND NATURSTEIN-ELEMENTEN
- HOCHWERTIGE EINBAUKÜCHE MIT GASHERD
- MEHRERE SONNENTERRASSEN SOWIE GROSSZÜGIGE, TEILÜBERDACHTE XLTERRASSE + DACHTERRASSE MIT SCHÖNEN
- AUSBLICK
- EXKLUSIVES WOHNAMBIENTE
- GEMÜTLICHE LESEECKE IM 1. OG
- DOPPELGARAGE MIT WERKSTATT-/ FAHRRADRAUM SOWIE ZUSÄTZLICHE AUSSENSTELLPLÄTZE
- GROSSE GARTENLAUBE UND SEPARATES HOLZLAGER
- VIEL STAURAUM DURCH EINBAUSCHRÄNKE, SPEISEKAMMER UND DACHBODEN
- GROSSZÜGIGES GRUNDSTÜCK MIT SCHÖNER AUSSENANLAGE
- CHARMANTE GRILLLOUNGE FÜR UNVERGÄSSLICHE ABENDE MIT DER FAMILIE
- GARTENHAUS MIT EINALDENER SITZFLÄCHE
- WOHNEN AM VOGELSCHUTZGEBIET UND KLEINEM SEE MIT BLICK INS GRÜNE
- ZAHLREICHE RAD- UND WANDERWEGE DIREKT VOR DER HAUSTÜR
- HOHER GRAD AN ENERGETISCHER UNABHÄNGIGKEIT DURCH ERNEUERBARE ENERGIEN



- EXKLUSIVE KOMBINATION AUS NATURVERBUNDENHEIT, MODERNER ARCHITEKTUR UND HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG
- PERFEKT FÜR FAMILIEN, HOMEOFFICENUTZER UND NATURLIEBHABER
- SCHNELLE ANBINDUNG NACH NÜRNBERG, NEUMARKT UND ALTDORF



## Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus wurde 2012 in hochwertiger Massivholzbauweise errichtet und vereint nachhaltiges Wohnen, moderne Technik und ein durchdachtes Raumkonzept mit einer seltenen Naturlage am Waldrand. Auf rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich sechs Zimmer, die viel Platz für Familien, Homeoffice und individuelle Wohnbedürfnisse bieten.

Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur teilüberdachten Terrasse und dem Garten. Die offene Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und schafft einen zentralen Treffpunkt für Familie und Gäste. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein separates Büro bzw. Gästezimmer mit Erweiterung aus dem Jahr 2019, einen Hauswirtschaftsraum, eine Garderobe sowie ein Gästebad mit bodengleicher Walk-in-Dusche.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer mit Ankleide, zwei Kinderzimmer sowie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer. Das großzügige Familienbad mit Badewanne, Walk-in-Dusche und integrierter Sauna schafft einen privaten Wellnessbereich.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen Vollholz- und Parkettböden, Feinsteinzeug, Holz-Aluminium-Fenster mit elektrischen Raffstoren, Klimaanlage, Video-Klingelanlage sowie eine Alarmanlage mit App-Steuerung. Das nachhaltige Energiekonzept aus Holzheizung, Solarthermie und Photovoltaikanlage sorgt für hohe Energieeffizienz und einen hohen Grad an Eigenversorgung.

Das gepflegte Grundstück bietet mehrere Terrassenbereiche und grenzt direkt an ein geschütztes Vogelschutzgebiet. Zahlreiche Rad- und Wanderwege beginnen unmittelbar vor der Haustür und unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert der Lage.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage, zwei Außenstellplätze sowie zusätzliches Ausbaupotenzial durch den vorbereiteten Dachboden und die Möglichkeit einer Aufstockung der Garage.

Ein besonderes Zuhause für alle, die naturnahes Wohnen, hochwertige Architektur und moderne Haustechnik miteinander verbinden möchten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Lindelburg, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Schwarzenbruck, und überzeugt durch ihre ruhige sowie familienfreundliche Wohnlage. Eingebettet in ein gepflegtes Wohngebiet am Ende einer Sackgasse innerhalb einer verkehrsberuhigten Spielstraße genießen die Bewohner hier ein hohes Maß an Privatsphäre, Sicherheit und Wohnqualität. Die freundliche Nachbarschaft und das repräsentative Umfeld schaffen ein angenehmes Wohnambiente für Familien, Paare und anspruchsvolle Eigennutzer.

Im Ort selbst stehen ein sehr gut geführter Kindergarten mit Hort, eine Reitanlage, Spiel- und Bolzplätze sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung. Die umliegende Region bietet ein weitläufiges Netz an Rad- und Wanderwegen und lädt zu vielfältigen Aktivitäten in der Natur ein. Bäckereien, Restaurants, Sporteinrichtungen und weitere Angebote befinden sich in den benachbarten Ortschaften.

Eine hervorragende Infrastruktur finden Sie in den nahegelegenen Orten Schwarzenbruck und Ochenbruck. Hier stehen Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, eine Postfiliale, Tankstellen sowie zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Auch Markt Feucht und die historische Stadt Altdorf mit weiterführenden Schulen sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.



Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegene B8 bestehen schnelle Verbindungen zu den Autobahnen A3, A6, A9 und A73. Der Bahnhof Burgthann mit S-Bahn-Anschluss ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine komfortable Verbindung nach Nürnberg.

Die Nürnberger Innenstadt sowie der Flughafen Nürnberg sind ebenfalls bequem erreichbar.

Die Umgebung zeichnet sich durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Das Schwarzsachtal, der Ludwig-Donau-Main-Kanal sowie die Burg Burgthann befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Insgesamt verbindet diese Wohnlage ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Nürnberg.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

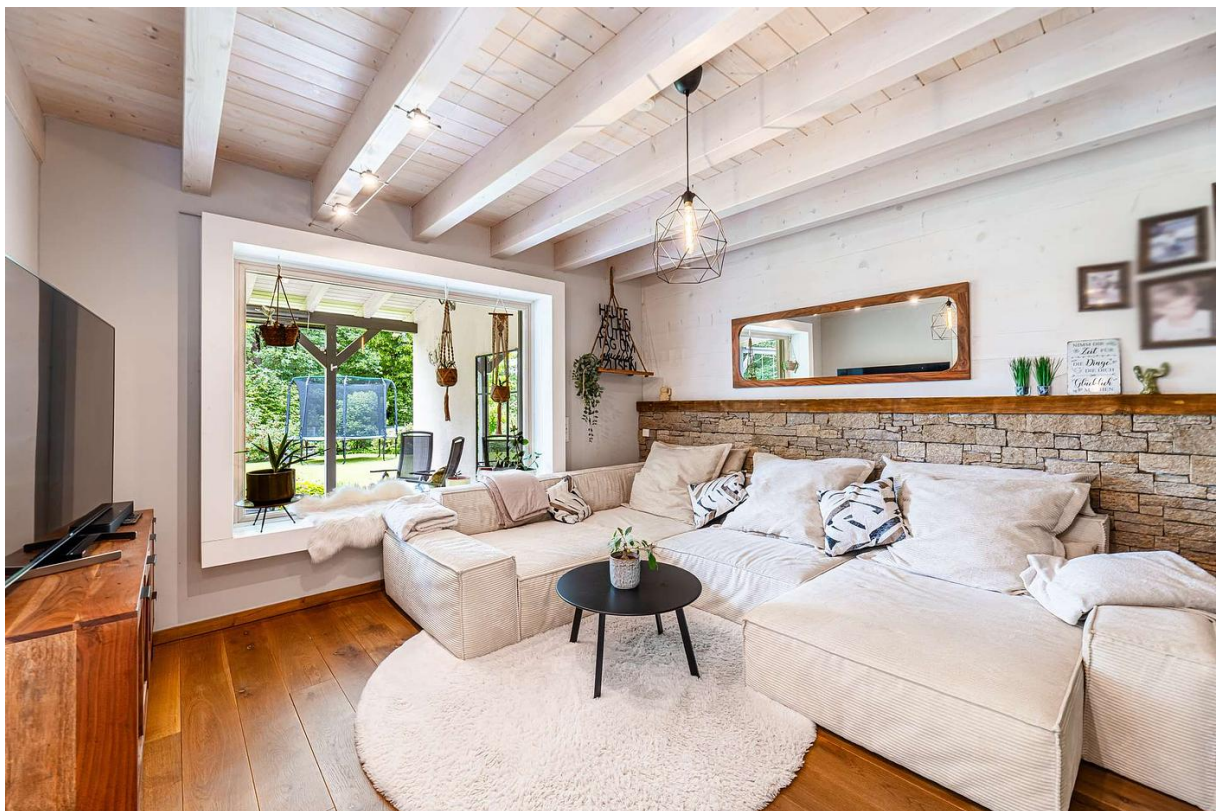
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)





















Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich