90592 Schwarzenbruck

Für die Familie! Gefragtes Kettenhaus mit tollem Garten! Schwarzenbruck

495.000 €
Kaufpreis

120 m²
Wohnfläche

308 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m²
Grundstücksfläche	308 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	1

Zustand

Baujahr	1960/2001

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1960/2001

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach
Gruppennummer	12

Ausstattung

Bad

Dusche	✓

Stellplatzart

Carport	✓

Küche

Einbauküche	✓

Beschreibung

Das Wohnhaus/das Grundstück:
- Familiendomizil mit viel Charme
- Tolles & sonniges Grundstück mit perfekter Süd-Ausrichtung
- Große Terrasse mit verschiedenen Freisitzen: Traumhaft für gesellige Sommerabende mit Freunden & Familie
- Grundstück in perfekter Größe & Zuschnitt: ca. 308 m²
- Attraktiv gestaltet
- Kernsanierung 2001 - Baujahr 1960
- Wohnfläche ca.120 m², 4 Zimmer, Küche, Diele, 2x Bad, Gäste-WC
- Bezug nach Vereinbarung

Das Erdgeschoss:
- Helles Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Zugang zur Terrasse
- Gemütlicher Essbereich – ein harmonischer Treffpunkt zwischen Küche und Wohnzimmer
- Einbauküche inklusive
- Diele mit praktischem Abstellraum und Gäste WC
- Anschluss für einen schönen Ofen vorhanden (wegen Neuinstallation muss noch eine Genehmigung erfolgen)
- Parkett im Wohnzimmer, Essbereich und Küche, Steinzeug Fliese im Eingangsbereich

Das Obergeschoss:
- Schlafzimmer mit großer Fensterfront und in angenehmer Größe – ein Rückzugsort der Ruhe mit Blick in den Garten
- Praktischer Ankleideraum sorgt für Ordnung im Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Kinderzimmer 2 / Büro
- Großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Bidet und zwei Fenstern vereint Komfort mit natürlichem Licht und frischer Luft
- Spitzboden

Das Untergeschoss:
- Vielseitig nutzbarer Raum mit Wohnqualität –
- Beheizter Keller mit natürlichen Lichtquellen bietet Komfort und Flexibilität
- Praktisch und funktional – das kleine Badezimmer mit Dusche, WC und kleinem Fenster
- Großzügiger Lagerraum
- Hauswirtschaftsraum

Durchgeführte Renovierungen:
- 2001: Kernsanierung – Elektro, Leitungen und mehr
Fenstertausch komplett – bis auf vier Fenster
- 2001: Bad neu versetzt worden (dadurch großes Bad)
- 2001: Gas-Heizung eingebaut
- 2005: Wärmedämmung
- 2008: Dach von Haus und Garage erneuert
- 2019: Schneefanggitter
- 2022: Geschirrspülmaschine

Praktisches & Nützliches:
- Gartenhaus (Isoliert & mit Starkstromleitung)
- Holzschuppen

Energetische Werte:
- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer ein Haus, naturnah mit guter Infrastruktur sucht und die tolle Terrasse & den Garten schätzt, der hat jetzt eine sehr gute Gelegenheit.

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

Lage

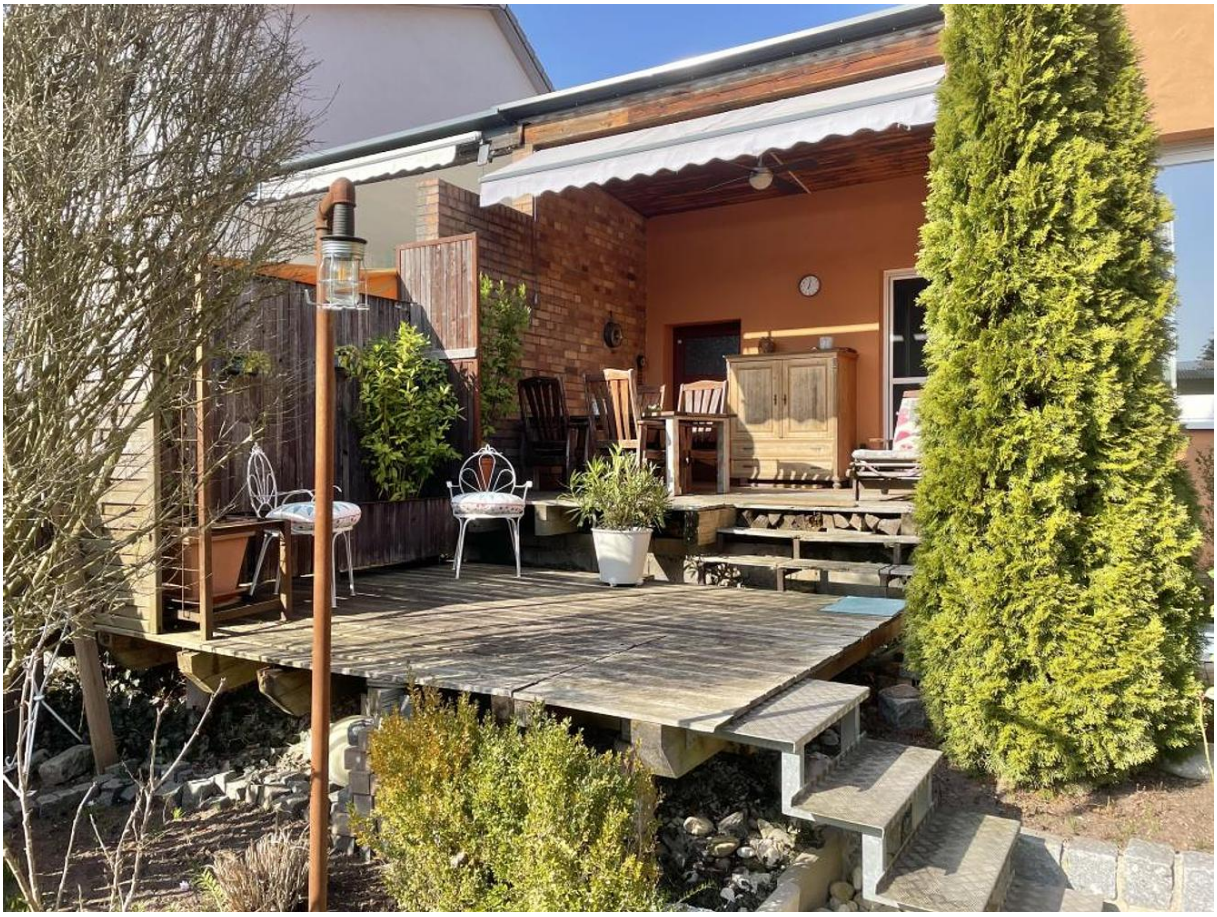
- Gefragte Wohnadresse mit bester Anbindung nach Nürnberg
- 90592 Schwarzenbruck
- Perfekte Infrastruktur für die Familie
- Gepflegtes Umfeld zum Wohlfühlen
- Alles da - alles nah:
Diverse Einkaufsmöglichkeiten - u. a. E-Center, Bäckerei, Metzgerei
- Sehr schöner & neuer Kindergarten in Gsteinach in direkter Nähe
- Grundschule Schwarzenbruck
- Weiterführende Schulen: Gymnasien, Realschulen in Wendelstein/ Neumarkt/ Altdorf/ Nürnberg
- S-Bahn-Haltestelle Richtung Nürnberg - Neumarkt – Altdorf
- Schnelle Anbindung in alle Richtungen - Autobahn A3/9/73 sowie Bundesstraße B8
- Hoher Freizeitwert und aktives Vereinsleben am Ort

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