90592 Schwarzenbruck

Hegerich: Wohnen auf zwei Ebenen – attraktive Maisonettewohnung mit Balkon, Garage und Stellplatz

350.000 €
Kaufpreis

103 m²
Wohnfläche

3,5
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Matthias Freier
Tel.: +49 911 131 605 17
mf@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	350.000 €
Kaltmiete	1.050 €
Heizkosten	120 €
Hausgeld	342 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.
Mieteinnahmen ist	12.600 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.12.2017
gültig bis	05.12.2027
Baujahr (Haus)	1989
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	102

Allgemeine Infos

verfügbar ab	August 2026

Zustand

Baujahr	1989
letzte Modernisierung	2022
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Balkon
- Dielenparkett
- Tageslichtbad
- Einbauküche
- Maisonette
- Garage und Stellplatz

Beschreibung

Diese attraktive 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Etagen und überzeugt durch ihren besonderen Grundriss über zwei Wohnebenen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den zentralen Flur, von dem aus alle Räume der unteren Ebene erreichbar sind. Auf der rechten Seite befindet sich die separate Einbauküche. Linksseitig liegen das Schlafzimmer sowie das großzügige Tageslichtbad, das mit einer Eckbadewanne und einer Dusche ausgestattet ist und somit hohen Wohnkomfort bietet.

Im hinteren rechten Bereich des Flurs öffnet sich das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Über die im Flur integrierte Wendeltreppe erreichen Sie die obere Wohnebene. Hier stehen Ihnen ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, sowie ein separater Ankleidebereich zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil, einen Außenstellplatz sowie eine Garage, die zusätzlichen Stauraum und komfortable Parkmöglichkeiten bieten.

Lage

Die 3,5-Zimmerwohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage in Schwarzenbruck, einer charmanten Gemeinde südöstlich von Nürnberg. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, gepflegte Wohnstruktur sowie eine angenehme Nachbarschaft aus.

Schwarzenbruck bietet eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Ärzte, Banken sowie gastronomische Angebote sind fußläufig erreichbar. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten und Schulen vor Ort.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene S-Bahn-Station ist eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt gewährleistet. Zudem sind die Bundesstraße B8 sowie die Autobahn A9 in wenigen Fahrminuten erreichbar, was eine ideale Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz bietet.

Ein besonderer Pluspunkt der Lage ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Die umliegenden Wälder und Naherholungsgebiete, insbesondere entlang des Ludwig-Donau-Main-Kanals, laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein.

Insgesamt verbindet diese Wohnlage naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Metropolregion Nürnberg und bietet somit eine ideale Kombination aus Lebensqualität und Alltagstauglichkeit.

Sonstige Angaben

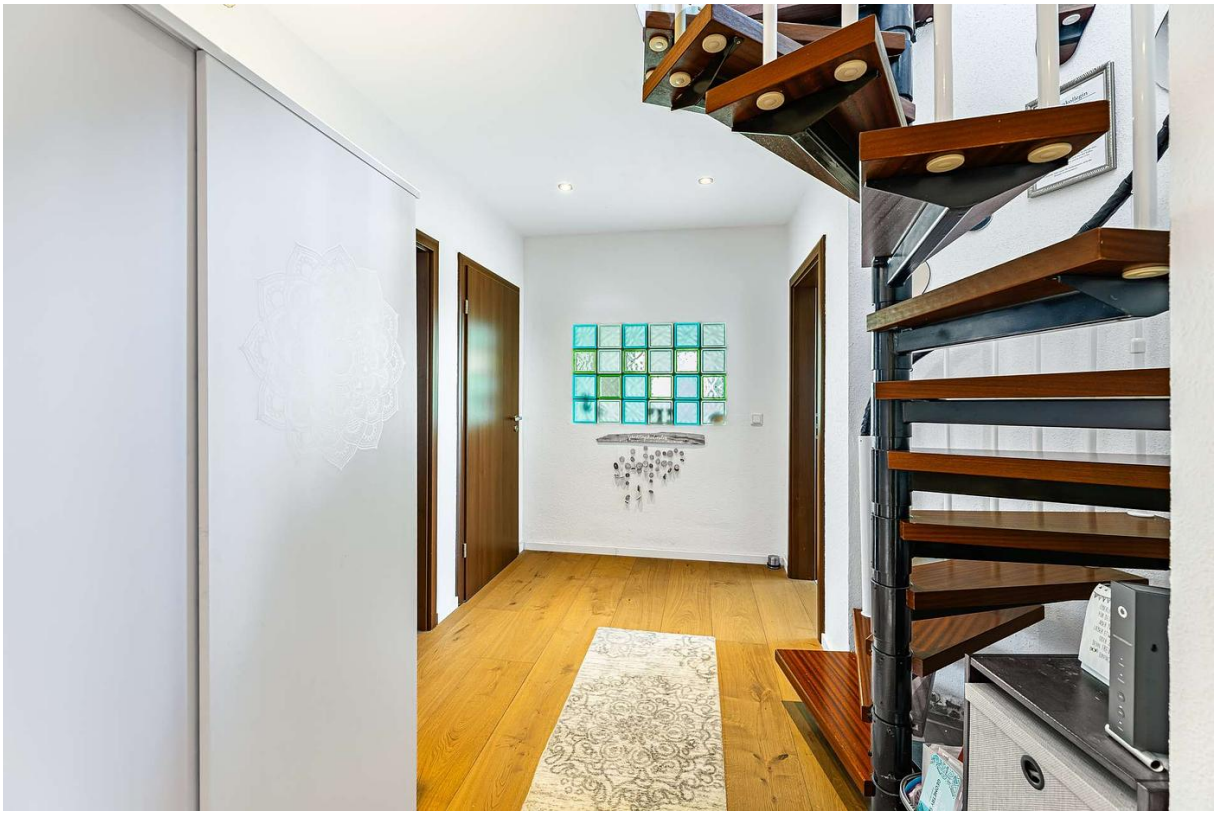
Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

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.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich