



90592 Schwarzenbruck

Zu spät !!! Wir gratulieren dem neuen Eigentümer !



**Vom Wohntraum
zum Wohnraum.**

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG 

295.000 €

Kaufpreis

120 m²

Wohnfläche

300 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



**Raiffeisenbank
Oberferrieden-Bu**

Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

Flächen & Zimmer

| | |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche | 120 m ² |
| Grundstücksfläche | 300 m ² |
| Zimmer | 6 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |

Energieausweis

| | |
|----------------------|-------------|
| Art | Bedarf |
| Ausstellungsdatum | 02.08.2022 |
| gültig bis | 01.08.2032 |
| Baujahr (Haus) | 1963 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 300.5 |
| Primär-Energieträger | Heizöl |
| Wertklasse | H |

Preise & Kosten

| | |
|-----------------|---------------|
| Kaufpreis | 295.000 € |
| Kaufpreis / qm | 2.458,33 € |
| Innen-Courtage | 3,570 % € |
| Aussen-Courtage | 3,570 % |
| Kautionsstext | Kautionsstext |

Zustand

| | |
|---------|------|
| Baujahr | 1963 |
|---------|------|



Ausstattung

Befuerung

Öl



Beschreibung

Dieses voll unterkellerte Reihemittelhaus wurde 1963 von der Hausbau Wüstenrot in massiver Bauweise im Herzen von Schwarzenbruck errichtet.

Die ca. 120 m² Wohnfläche verteilen sich auf das Erdgeschoss und Obergeschoss mit insgesamt 6 Zimmern. Das Dachgeschoss ist mit einer Ausziehleiter zu erreichen und dient aktuell nur als Stauraum. Allerdings kann das Dachgeschoss zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden.

Das Erdgeschoss:

Gleich im Eingangsbereich befindet sich der Treppenaufgang ins Obergeschoss. Im Eingangsbereich, hinter der Wohnungstüre haben Sie in der großzügigen Diele genügend Platz für eine Garderobe. Von hier aus geht es in die Küche, die mit einer voll funktionsfähigen Einbauküche nebst Elektrogeräten ausgestattet ist. Ein paar Schritte weiter und Sie sind im ca. 30 m² großen Wohn-Esszimmer. Von hier aus können Sie direkt auf die schöne und sonnige Terrasse und in den blühenden Garten gelangen. Ein Arbeitszimmer und ein Gäste-WC befinden sich auf der selben Etage.

Das Obergeschoss:

Über die Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss mit drei Kinderzimmern, einem Schlafzimmer (mit eigenem Balkon) und einem gepflegten hellen Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC. Hier findet also auch eine Großfamilie genügend Platz.

Der Keller:

Im Keller befinden sich verschiedene Lagerräume mit Kelleraußentreppe in den Garten, der Heizungskeller mit Stahltank (Ölheizung) und der Waschkeller.

Eine Garage im separaten Garagenhof gehört zum Objekt mit dazu und ist bereits im Preis mit inbegriffen.

Der Garten:

Der Garten ist komplett eingewachsen und Sie können hier die Stille und die Ruhe genießen und völlig abschalten.

Auf der Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung können Sie den Sommer genießen, während Sie die Markise vor zu viel Sonne schützt.

Die Highlights:

Einzigartig ist hier die Kombination von sehr guter Infrastruktur und zeitgleich schöner, ruhiger und naturnaher Lage. Der nostalgische Charme verbunden mit einer guten Zimmeraufteilung ist ein weiterer Pluspunkt dieses Objektes.

Sie können hier Ihre Wünsche und Vorstellungen mit einigen Renovierungsarbeiten verwirklichen und das Haus zu neuem Glanz erblühen lassen.

Wenn Sie sich von diesem besonderen Flair einfangen lassen möchten, dann rufen Sie jetzt an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!!!

Objektausstattung:

- Ölzentralheizung (1991)
- Warmwasser über Boiler (Strom und Holz)
- Kachelofen im Wohnzimmer



- Linoliumböden
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Holztreppe ins Obergeschoss
- Vorgarten
- Balkon
- Garten mit Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- Markise

Lage

Dieses gemütliche Reihenmittelhaus befindet sich absolut zentral gelegen direkt in Schwarzenbruck. Der Bahnhof und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind in nur wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Durch die Nähe zur B8, A73 und A9 ist eine schnelle Verbindung nach Neumarkt und Nürnberg gewährleistet.

Viele Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Grundschule sowie Kindergärten und Kinderhort sind fußläufig zu erreichen.

Weiterführende Schulen sind in Feucht, Wendelstein oder in Altdorf.

In den nahe gelegenen Naturschutzgebieten "Schwarzenbrucker Moor" und "Schwarzachklamm" sowie am Alten Kanal können Sie ausgiebige Spaziergänge unternehmen.

Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und ist verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Der Verkäufer bezahlt eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).



VERKAUFT

weitere Angebote unter raiba-burgthann.de

**Vom Wohntraum
zum Wohnraum.**

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG 