90592 Schwarzenbruck

Wundervolles Familienanwesen mit Blick ins Grüne

549.000 €
Kaufpreis

245 m²
Wohnfläche

584 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Ottmann Immobilien GbR
Norbert & Sebastian Ottmann
Tel.: 09187 / 90 29 59
info@ottmann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	245 m²
Nutzfläche	60 m²
Grundstücksfläche	584 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1978
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	16.05.2025
gültig bis	16.05.2035
Baujahr (Haus)	1978
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	91
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓

Befeuerung

Öl	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓

Dachform

Satteldach	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Traumhaftes Einfamilienhaus mit Blick ins Grüne und Doppelgarage im Haus.

Dieses gepflegte Anwesen vereint modernes wohnen mit einem naturnahem Lebensgefühl.
Wundervoller Blick ins Grüne, genießen Sie hier tägliche Ruhe, Weite und Erholung pur - direkt vor der eigenen Haustür.

Das Haus überzeugt duch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine hochwertige Ausstattung.
Die integrierte Doppelgarage bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch praktischen Stauraum für Fahrräder, Werkstatt oder Gartengeräte.

Im Erdgeschoss finden Sie das großzügige Wohn-Esszimmer mit direkten Zugang auf die Süd-Terrasse.
Highlight im Wohnbereich ist sicherlich die separate Kaminecke.
Eine helle und moderne Einbauküche mit Essplatz.
Das Elternschlafzimmer bietet Ihnen ebenso einen direkten Zugang auf die Terrasse.
Ein Arbeitszimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Etage.
Das Masterbad im Erdgeschoss verfügt über eine geräumige Badewanne und Doppelwaschbecken.
Ein zustätzliches Gäste WC ist selbverständlich ebenfalls vorhanden.

Im Obergeschoss finden Sie zwei große Wohnräume und zwei zusätzliche Kinderzimmer.
Der Südbalkon überzeugt mit seinem Rundumblick ins Grüne.

Das Untergeschoss bietet Ihnen ein Gästezimmer mit Tageslichtfenstern.
Einen Waschkeller, einen Hobbykeller und den Heizungsraum.
Dieser Bereich ist direkt über die Doppelgarage zu begehen.
(sep. Au-pair Bereich wäre möglich)
Ebenfalls finden Sie auf der unteren Etage ein vollwertiges Badezimmer mit Dusche.

Die Doppelgarage und auch das Hoftor verfügen über einen elektrischen Antrieb.

Sie suchen das RUNDUM-SORGLOS-PAKET für sich und Ihre Familie, somit wurden Sie soeben fündig.
(3-Fach Verglasung, energieeffiziente Heiztechnik, gepfegter Garten mit viel Privatsphäre und freiem Ausblick ins Grüne)

Ein idealles Zuhause für alle, die das Besondere suchen:
viel Platz, Ruhe, Natur und kurze Wege zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs.
Einziehen und wohlfühlen ist hier die Devise.

Für einen persönlichen Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen gerne nach Terminabsprache zur Verfügung.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.
Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.
Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie selbstverständlich auch.

Alle Angaben in unserem Exposé basieren auf von Dritten (Verkäufer) erteilten Angaben. Auch wenn sie sorgfältig zusammengestellt wurden, kann unsererseits keine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit gegeben werden. Auch bei eigenen Fehlern, ausgenommen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens, sind Schadensersatzansprüche uns gegenüber ausgeschlossen.
Änderungen, Zwischenvermittlung, Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

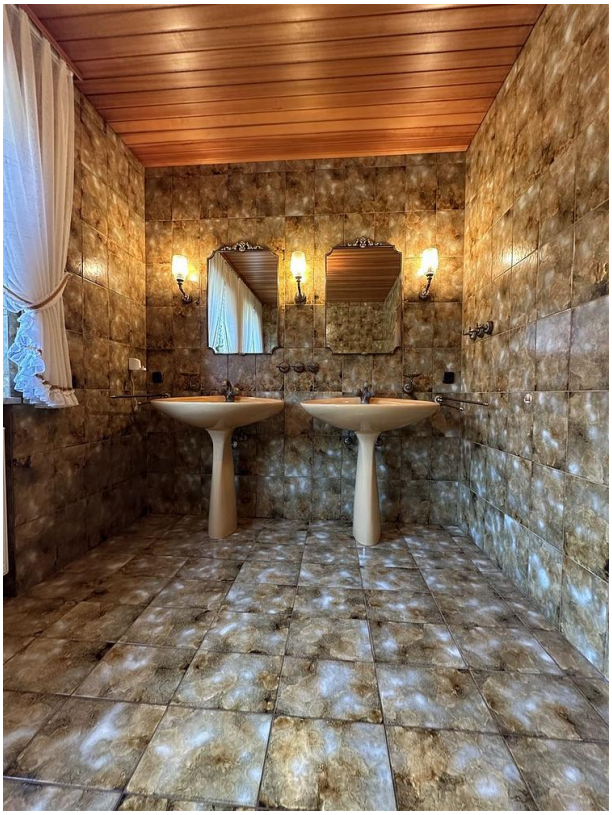
Lage

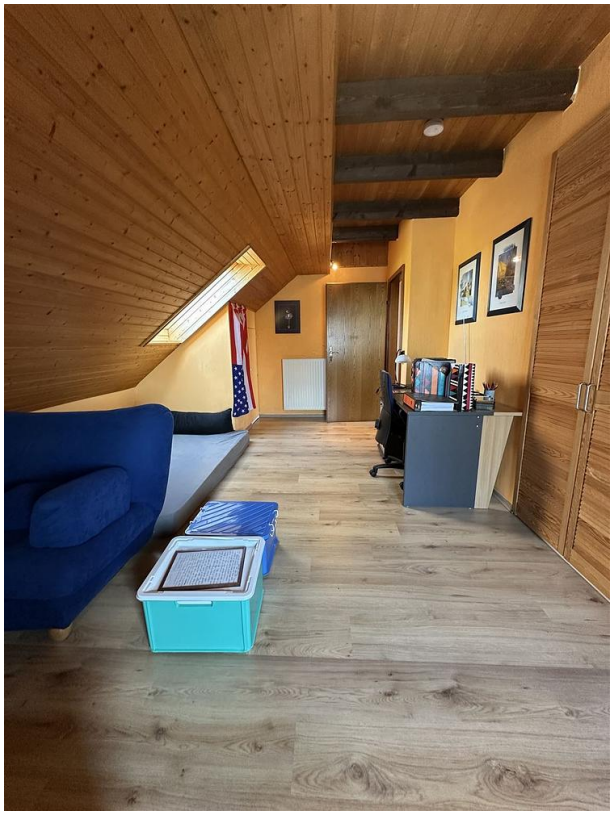
Ruhig am Ortsrand gelegen und dennoch gut angebunden.
Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und die öffentlichen Verkehrsmittel sich schnell erreichbar.

Familienfreundlich in Schwarzenbruck - Altenthann gelegen.

Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.
OTTMANN IMMOBILIEN
Wundervolles Familienanwesen mit Blick ins Grüne
E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

11



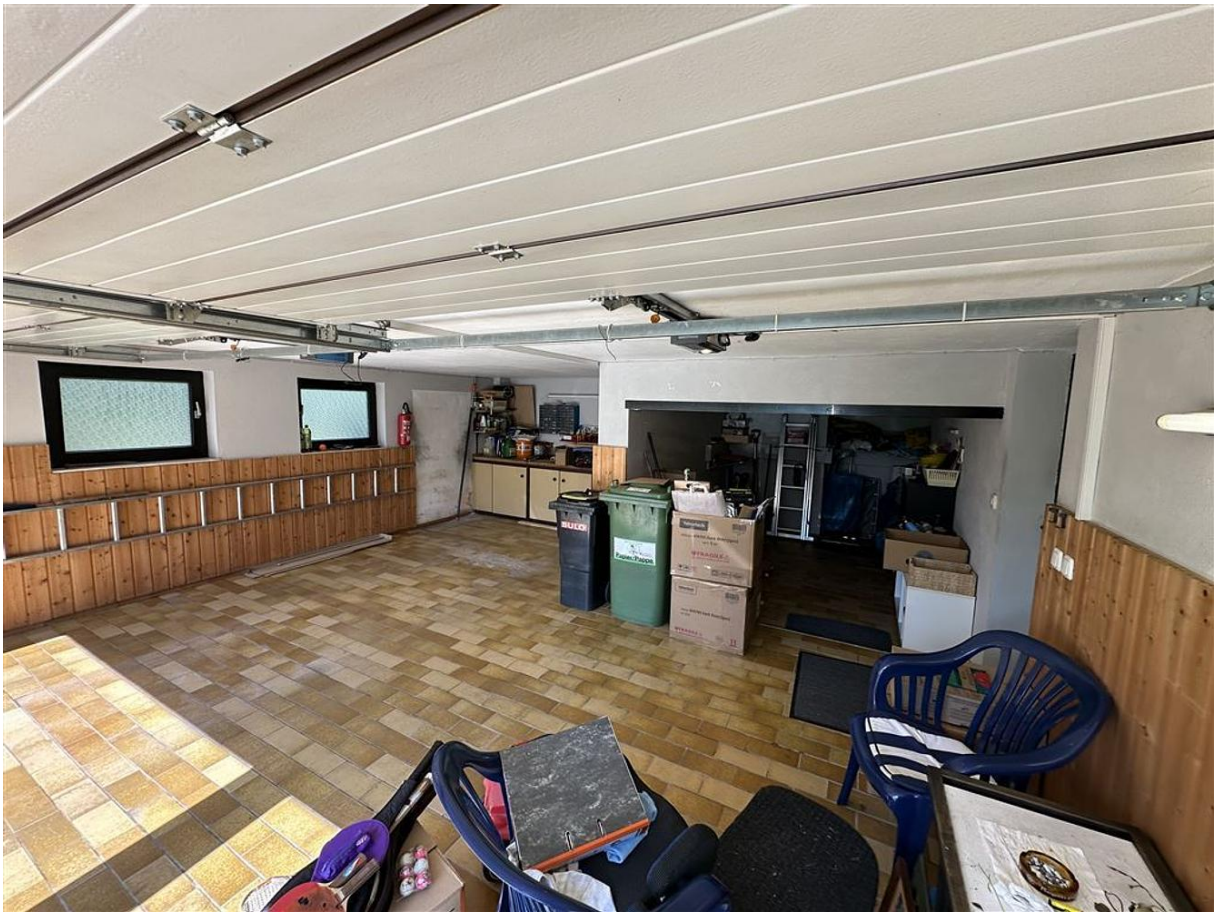


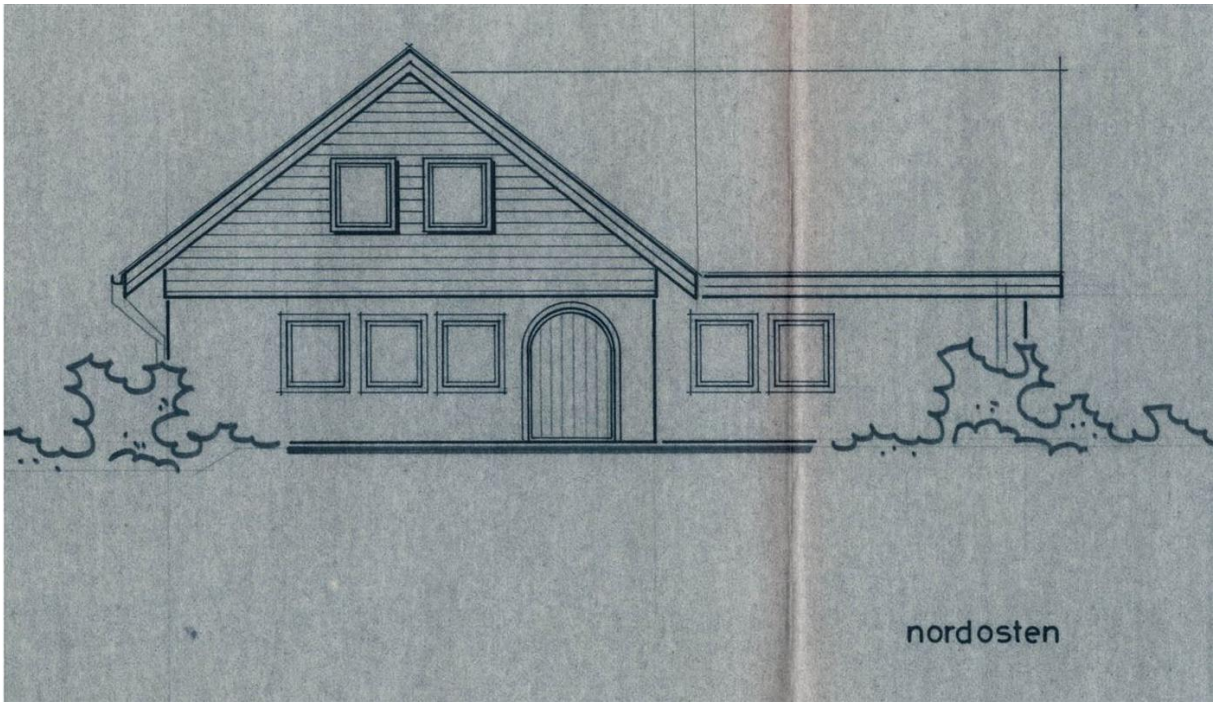
iiyama

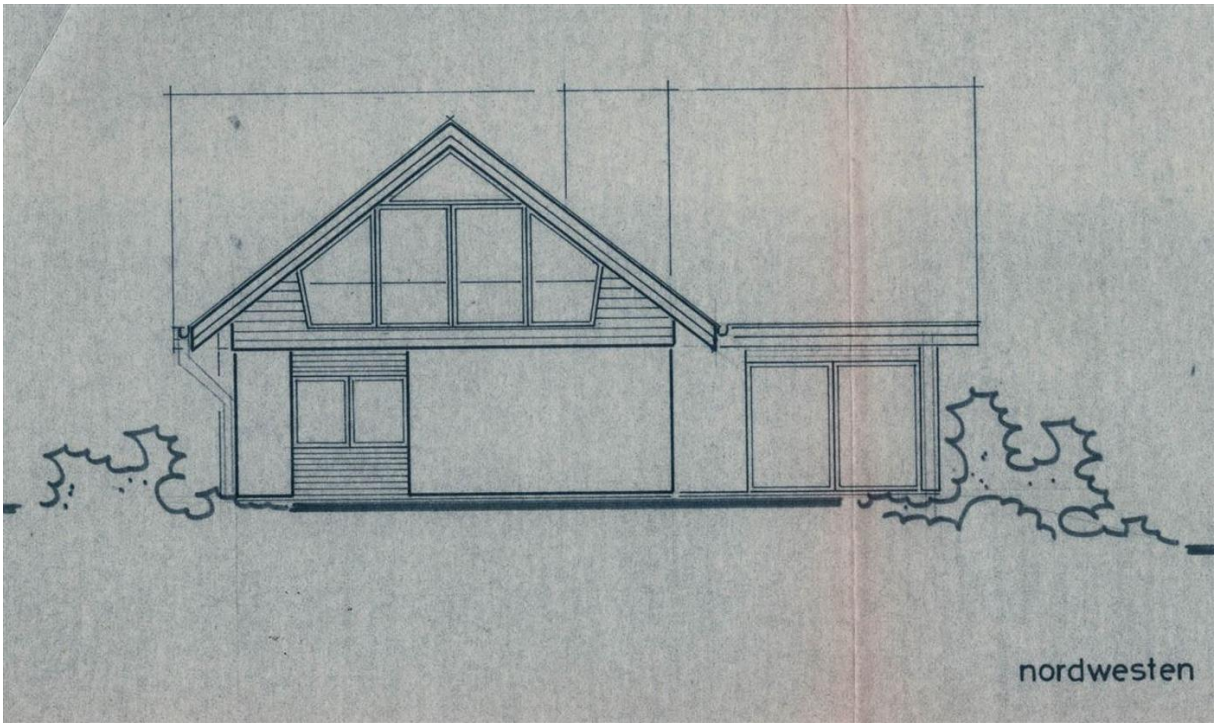
Buderus
Buderus

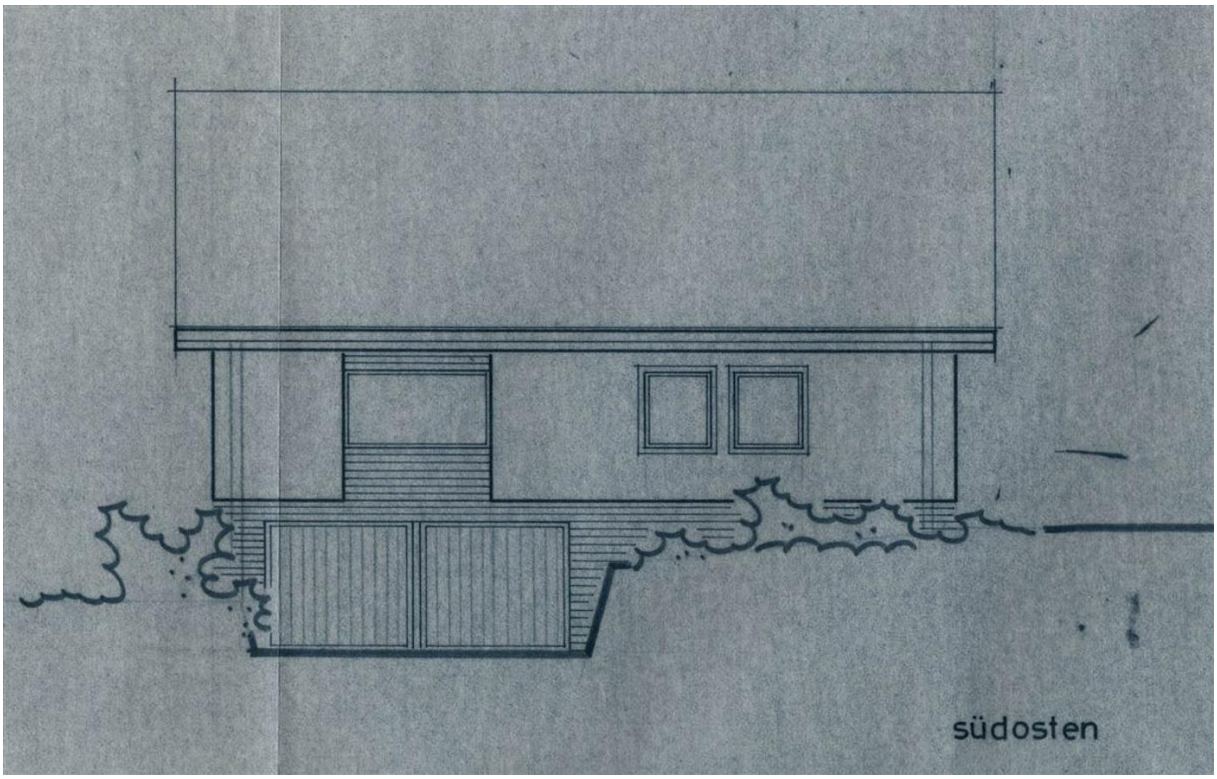
Umzugskarton
30 kg

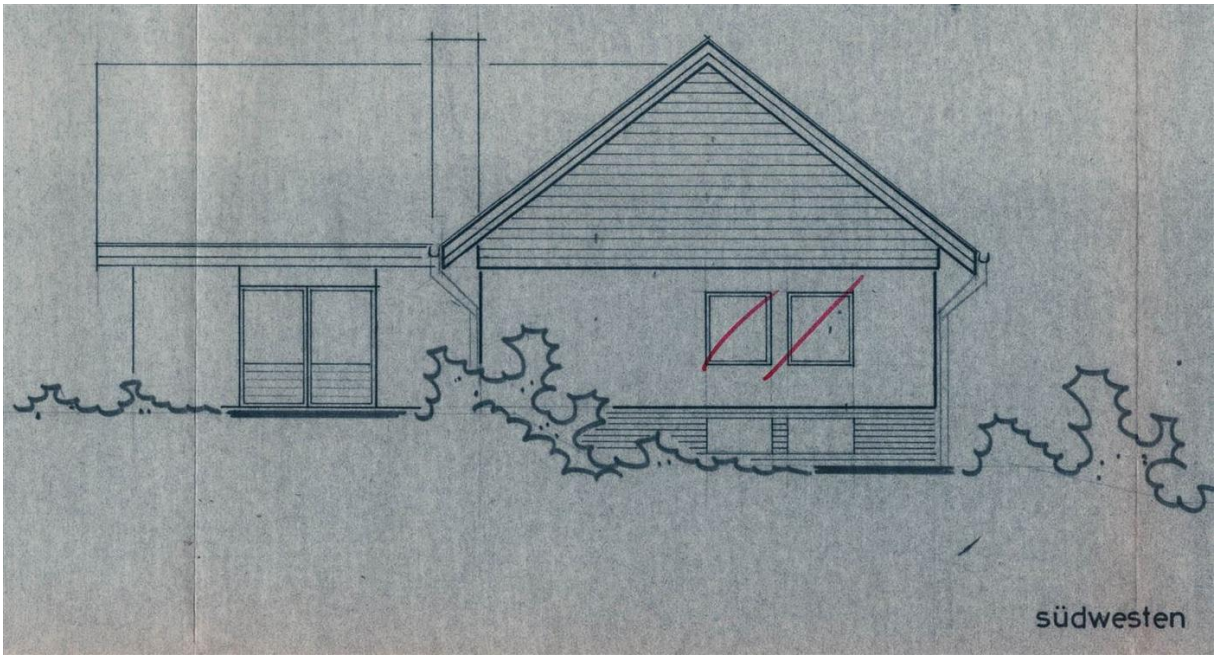
ERH DN 433

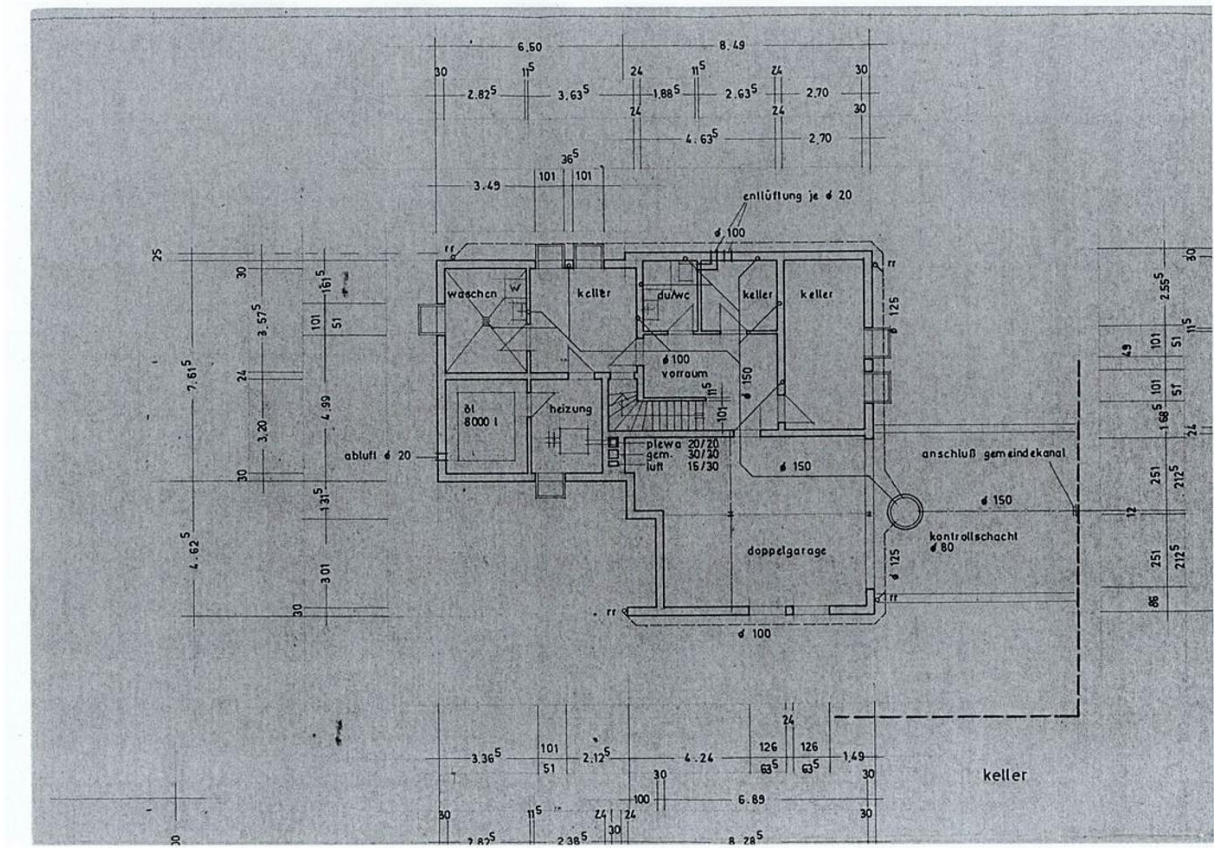


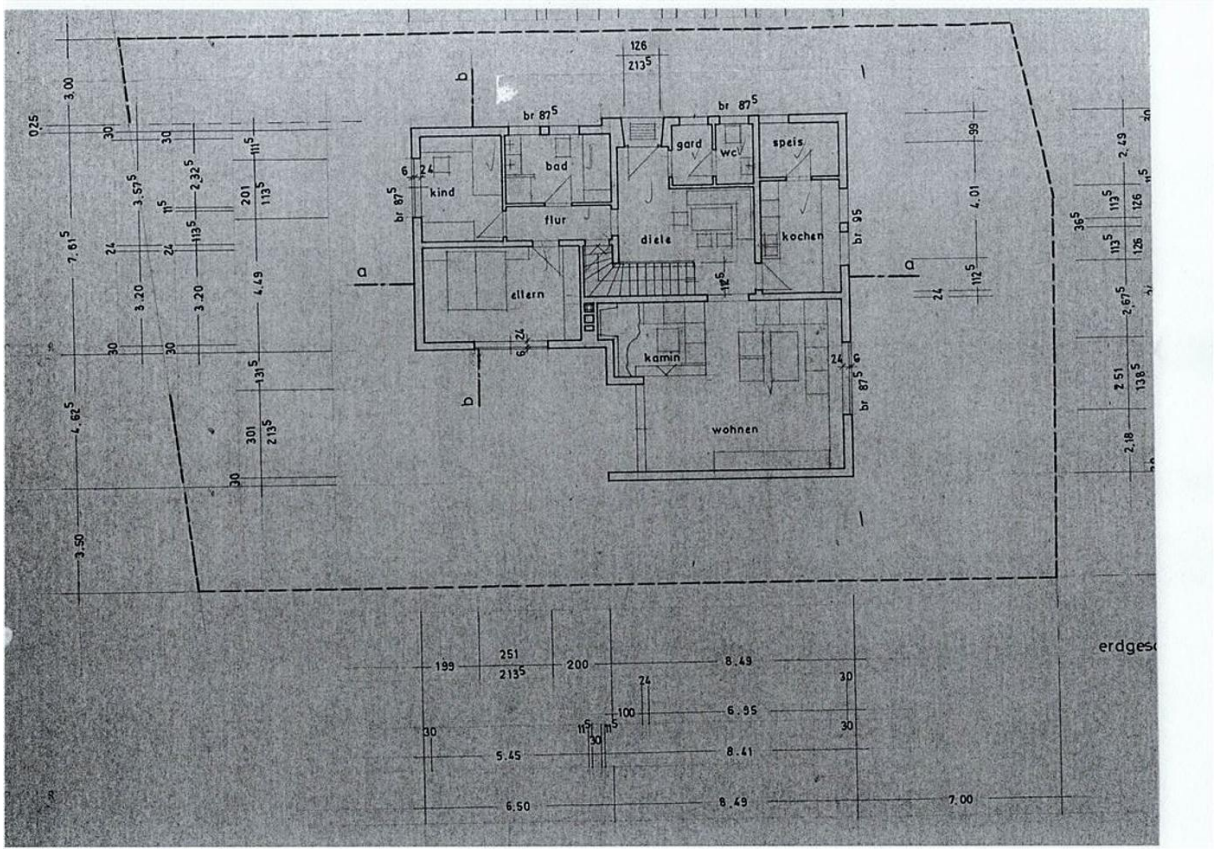

nordosten

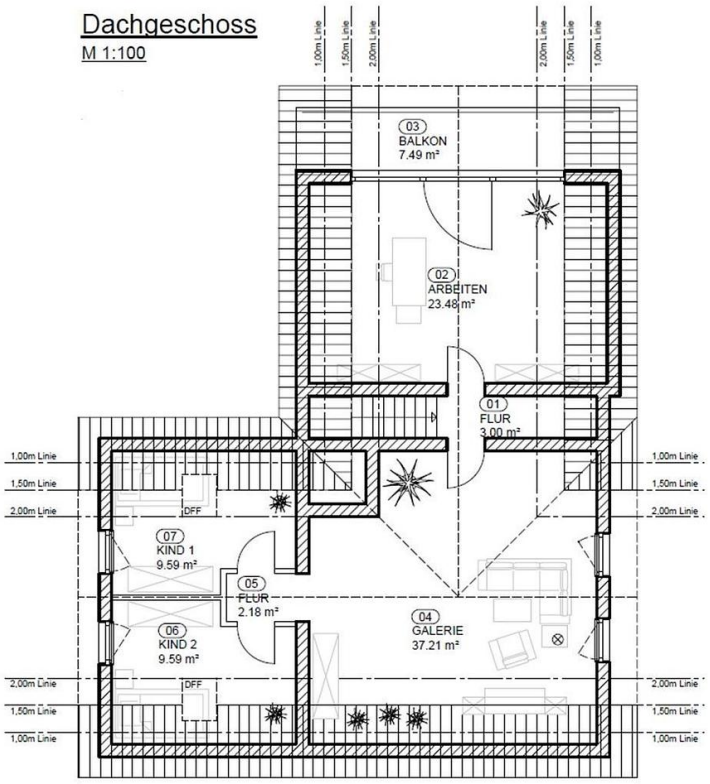

nordwesten


südosten


südwesten


6.50
8.49
enlüftung je ⌀ 20
⌀ 100
waschen
keller
du/wc
keller
keller
⌀ 100
vorraum
⌀ 150
öl
8000 l
heizung
plewa 20/20
gem. 30/30
luft 15/30
abluft ⌀ 20
⌀ 150
anschluß gemeindekanal
⌀ 150
kontrollschacht
⌀ 80
doppelgarage
⌀ 125
⌀ 100
keller


kind
bad
flur
gard
wc
speis
diele
kochen
eltern
kamin
wohnen
erdgesc


Dachgeschoss
M 1:100
03 BALKON 7.49 m²
02 ARBEITEN 23.48 m²
01 FLUR 3.00 m²
07 KIND 1 9.59 m²
05 FLUR 2.18 m²
06 KIND 2 9.59 m²
04 GALERIE 37.21 m²
DFF
1,00m Linie
1,50m Linie
2,00m Linie

Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

OTTMANN IMMOBILIEN

Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

Wir sind für Sie da – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz

- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung

30 Jahre NIB · immowelt Platin Partner · Immo Scout24 PREMIUM PARTNER 2021

E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

OTTMANN IMMOBILIEN

35 JAHRE PARTNER DER NIB · 35 Jahre NIB · NÜRNBERGER IMMOBILIENBÖRSE

immowelt Platin Partner

immowelt Premium Partner · immowelt.de · immonet.de

Immo Scout24 PREMIUM PARTNER 2021 Top bewertet