



## 90592 Schwarzenbruck

# Doppelhaushälfte mit Garage und 530 m<sup>2</sup> Grundstück



**319.000 €**

Kaufpreis

**120 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**530 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

 **Gröschel**  
Immobilien

### Ihr Ansprechpartner

**Gröschel Immobilien GmbH**

Anke Gröschel

Tel.: +49 9123 4413

[info@groeschel-immobilien.de](mailto:info@groeschel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	530 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Wohn-/Schlafzimmer	3

### Zustand

Baujahr	1962
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	319.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % vom
Courtage-Hinweis	bei

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1962
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach Absprache
--------------	----------------



## Ausstattung

---

### Stellplatzart

---

Garage



### Beschreibung zur Ausstattung

---

Das massiv gebaute Haus wird über eine Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung beheizt, welche 1996 erneuert wurde. 2009 fand eine Fassadendämmung an der Westseite des Gebäudes statt. Die Fenster sind isolierverglast aus Kunststoff und wurden 2015 erneuert. Das Bad 2008 und Gäste-WC wurden 2005 erneuert. 2011 wurde das Abwasserrohr im Keller und die Frischwasserleitung zum Haus erneuert. 2021 wurde ein Tiefenerder/Blitzschutz eingebaut.



## Beschreibung

---

Doppelhaushälfte mit Süd-West-Terrasse, Bj. 1962, ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Erdgeschoss teilt sich auf in ein Gäste-WC, Küche, Arbeitszimmer und Wohn-Esszimmer mit anschl. Süd-West-Terrasse. Das Obergeschoss = Dachgeschoss teilt sich auf in ein Bad, zwei Kinderzimmer, Gästezimmer und Schlafzimmer. Vom Flur aus gelangt man über eine ausziehbare Treppe zum Dachboden. Das Kellergeschoss hat eine Nutzfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>. Vom Waschraum aus gelangt man über eine Außentreppe in den westlichen Teil des Gartens. Weiter sind zwei Kellerräume und der Heizungsraum vorhanden. Der aktuelle Energieausweis wird derzeit erstellt. Die Doppelhaushälfte ist seit 1994 an eine Familie für mtl. 766,00 EUR zzgl. Nebenkosten vermietet. Bei Eigenbedarf hat der Käufer eine Kündigungsfrist von 1 Jahr einzuhalten. Das sonnig gelegene Grundstück mit Garage hat eine Fläche von 530 m<sup>2</sup>.

## Lage

---

Das Haus befindet sich in einer guten Wohnlage von Schwarzenbruck. Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar. Ein Bus der VGN fährt in regelmäßigen Abständen. Der Bahnhof im Gemeindegebiet befindet sich im Gemeindeteil Ochenbruck. Hier fährt die S-Bahn-Linie 1 in regelmäßigen Abständen. Schwarzenbruck liegt an der Schwarzach und ist vom Lorenzer Reichswald umgeben. Es verfügt über viele Wanderwege (Fränkischer Dünenweg, Fränkischer Jakobsweg) und Radwege (Fünf-Flüsse-Radweg, Sinnesradweg). Von Schwarzenbruck aus ist die nächstgelegene Autobahn die BAB A73 über die Ausfahrt Feucht/Neumarkt/Schwarzenbruck, von wo aus es nur ca. 4 km über die B8 bis ins Zentrum von Schwarzenbruck sind. Auch die Autobahn A9 ist in der Nähe.



















































