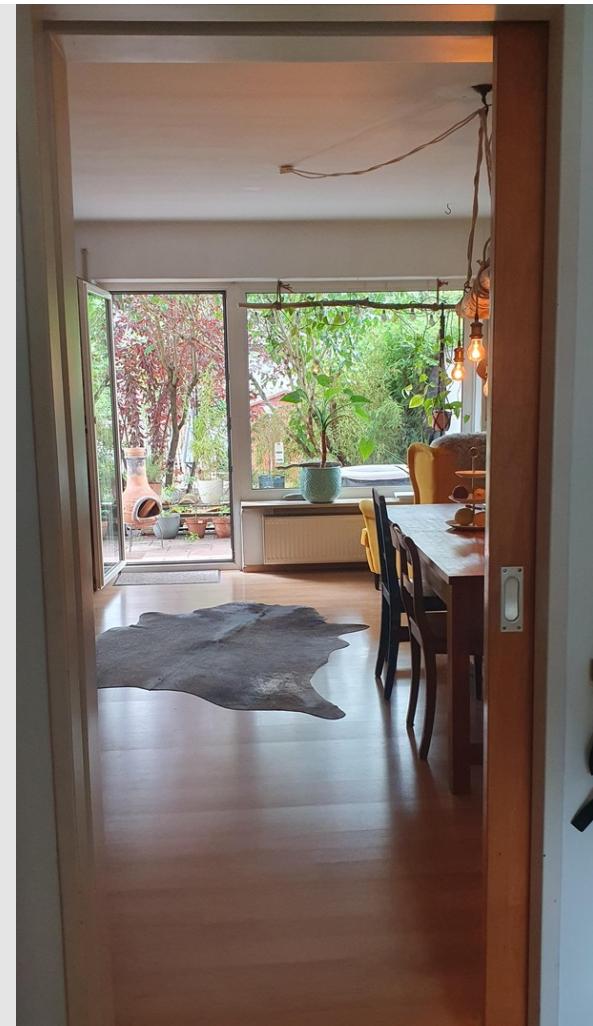


# Exposé

## Reihenhaus in Schwarzenbruck

### Familienfreundliches Reihenhaus in Schwarzenbruck zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-406681

#### Reihenhaus

Verkauf: **495.000 €**

90592 Schwarzenbruck  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	235,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	171,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

VON PRIVAT - Charmantes und familienfreundliches Reihenmittelhaus mit schönem Naturgarten und Einzelgarage in ruhiger und schöner Lage in Schwarzenbruck / Nähe Gsteinach zu verkaufen.

## Ausstattung

Das Haus umfasst 3 komplett ausgebauten Stockwerke und hat eine Wohnfläche von ca. 125 qm.

Im Erdgeschoss befindet sich Flur, Küche, ein großes Gäste-WC und ein offener Wohn-/Essbereich mit großen Fenstern und Zugang zu Terrasse und Garten.

Im 1.OG mit geräumigen Flur gibt es ein Arbeitszimmer, ein großes Schlafzimmer mit Balkon, ein kleines Schlafzimmer und ein Bad/WC mit Dusche (mit Fenster).

Im Dachgeschoss gibt es ein großes Studio mit 2 Dachfenstern und 1 kleineres Zimmer, ebenfalls mit 2 Dachfenstern und ein Bad/WC mit Eckbadewanne (mit Fenster).

Der Keller hat einen Wasch-/Hobbyraum mit Zugang zum Garten, 2 weitere Abstellräume, und einen geräumigen Heizraum mit einer Vissmann Vitodens333 Gasheizung.

Die Heizung wurde 10/2025 aktuell gewartet.

Energiebedarfsausweis gültig bis 20.10.2035

Das Haus ist aus dem Jahr 1965 und wurde im Jahr 2005 umfassend modernisiert (Heizung, Dachfenster, Strom, Böden, Bäder, etc.)

Eine Garage mit Starkstromanschluss im Garagenhof ist im Verkaufspreis inklusive.

Die Gesamtgrundstücksgröße inkl. Garage und Wegeanteil Garagenhof beträgt 235qm. (179qm, 21qm, 35qm)

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Einzelbesichtigungen nach Vereinbarung möglich.

## Lage

Das Haus befindet sich in einer verkehrsruhigen Anliegerstraße mit Einfamilien- und Reihenhäusern.

Die Nähe zur Natur, die schnelle Anbindung an die Städte Nürnberg, Fürth / Erlangen / Neumarkt / das fränkische Seeland und die sehr gute Infrastruktur von Kindergärten über Grundschule und weiterführende Schulen im Umkreis sind außerordentlich. Die Grundschule ist fußläufig 15 Minuten entfernt. Die ärztliche Nahversorgung mit einigen Hausärzten ist sehr gut.

Supermärkte, Baumärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in Ochenbruck und Feucht auch problemlos mit dem Fahrrad erreichbar.

Die schöne Schwarzachklamm, der alte Kanal und der Biergarten "Brückkanal" sind fußläufig gut erreichbar und bieten Erholung pur.

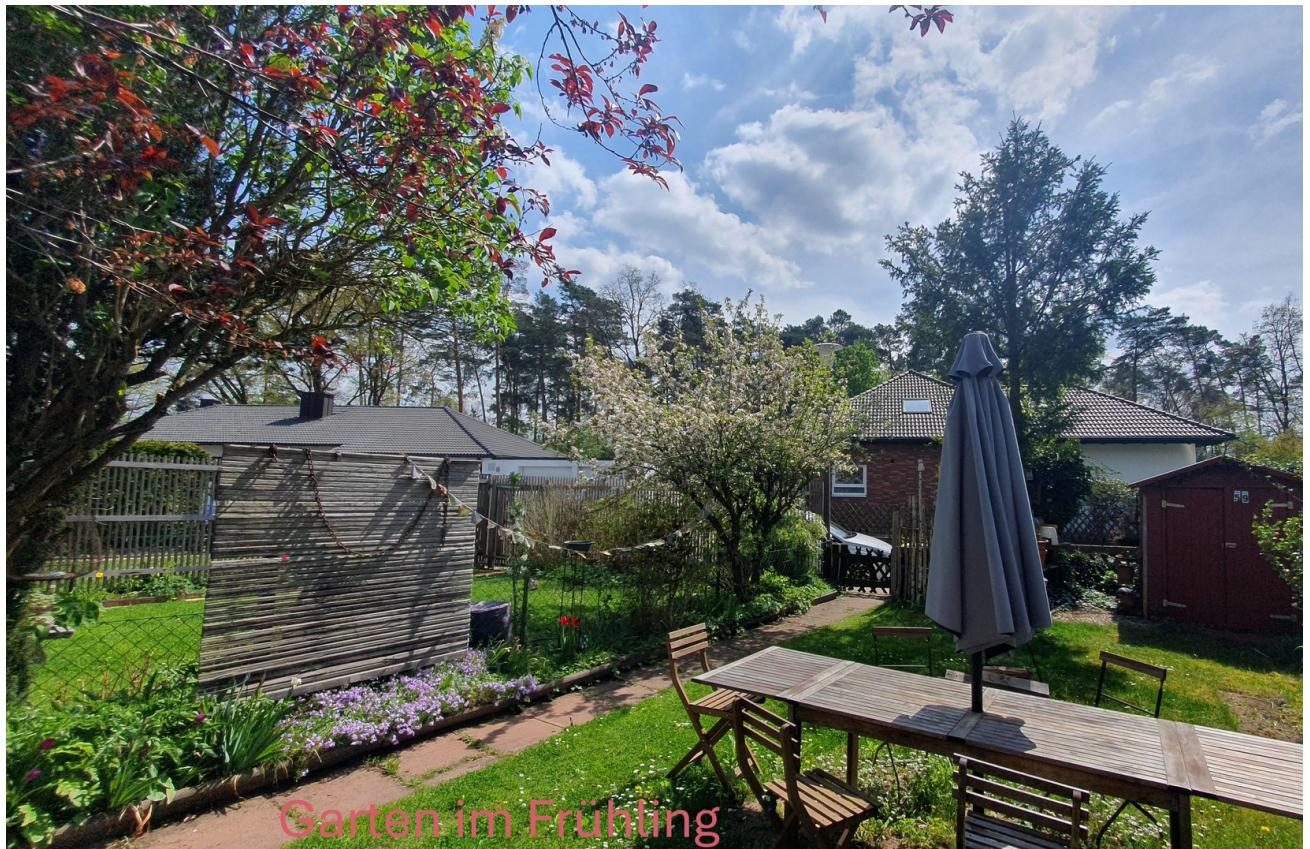
### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	191,02 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



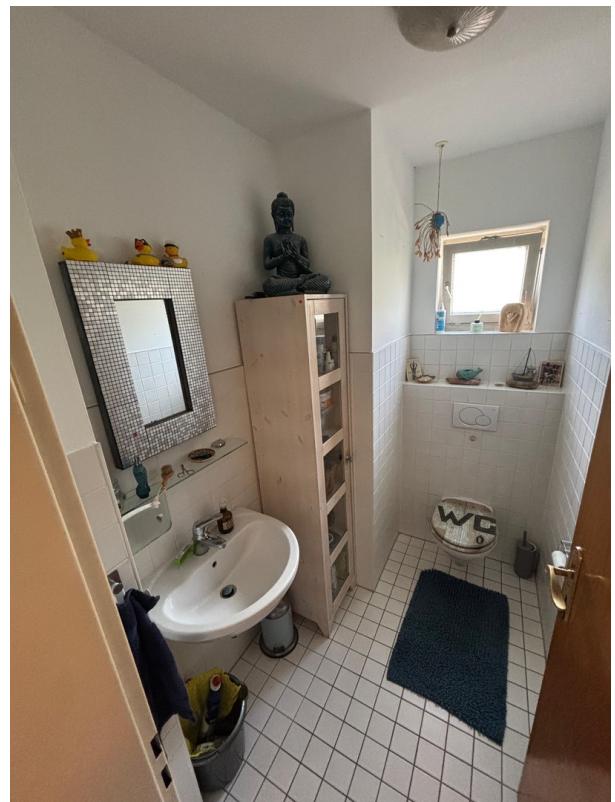
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



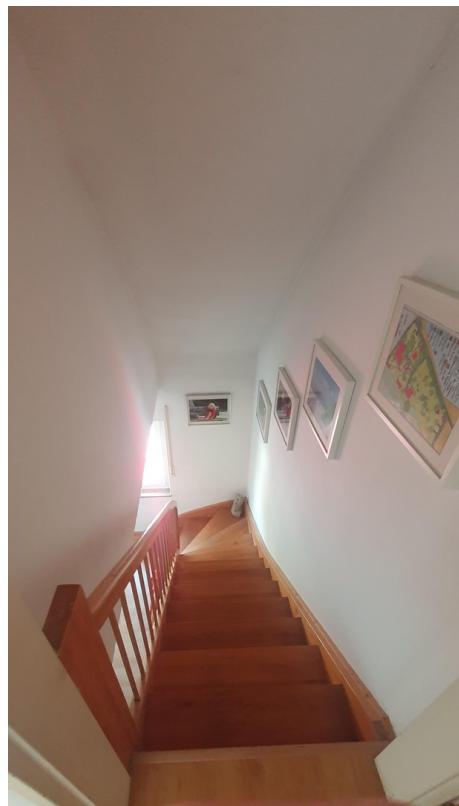
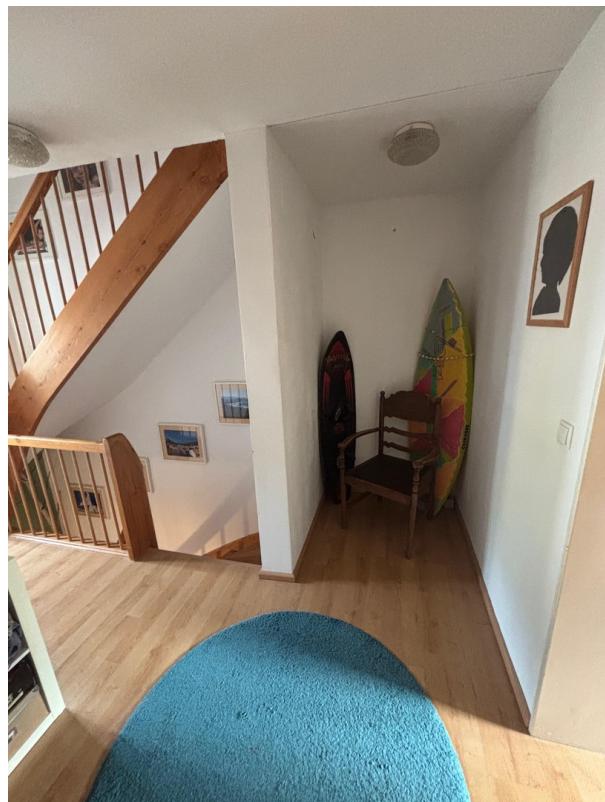
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

