

Exposé

Reihenhaus in Schwarzenbruck

Familienfreundliches Reihenhaus in Schwarzenbruck zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-406681

Reihenhaus

Verkauf: **495.000 €**

90592 Schwarzenbruck
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965
Grundstücksfläche	235,00 m²
Etagen	3
Zimmer	6,00
Wohnfläche	125,00 m²
Nutzfläche	171,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Garagen	1
Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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

Ausstattung

Das Haus umfasst 3 komplett ausgebaute 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 verkehrsrhigen 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



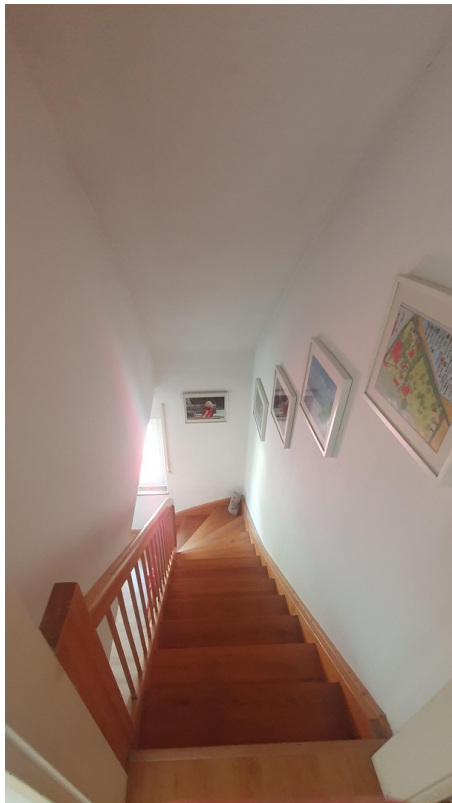
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

