



## 91590 Bruckberg

Reserviert: Platz für Ideen und Familie: Einfamilienhaus mit Wintergarten & Gestaltungsfreiraum



**395.000 €**

Kaufpreis

**135 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**691 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

[mf@hegerich-immobilien.de](mailto:mf@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	117 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	216 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	691 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	9 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,00

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellendatum	07.11.2025
gültig bis	06.11.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1990
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	105.1
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

**Zustand**

Baujahr	1990
letzte Modernisierung	2014
Verkaufstatus	RESERVIERT
Zustand	teilsaniert



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Kachelofen
- Solarthermie
- Wintergarten
- Garten



## Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1990, überzeugt durch seine großzügige Raumauflistung, den gepflegten Zustand und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie und punktet durch eine gelungene Kombination aus Komfort und Funktionalität.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem freundlichen Flur, von dem alle Räume bequem erreichbar sind. Mittelpunkt des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer mit gemütlichem Kachelofen, das zum Entspannen einlädt. Angrenzend befindet sich der 2014 angebaute Wintergarten, der durch seine Helligkeit und den direkten Zugang in den Gartenbereich begeistert – ideal für ruhige Stunden oder gesellige Abende.

Die Küche ist sowohl über den Flur als auch über das Wohnzimmer zugänglich und bietet ausreichend Platz für eine moderne Küchengestaltung. Zudem befinden sich auf dieser Ebene ein Gäste-WC, ein Tageslichtbad, ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer.

Das Dachgeschoss ist bislang nicht ausgebaut, bietet jedoch auf rund 110 m<sup>2</sup> Ausbaufläche vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob zusätzliche Wohnräume, Atelier oder Büro. Die notwendigen Anschlüsse sind bereits vorbereitet, sodass ein Ausbau problemlos realisierbar ist. Außerdem befindet sich auf dieser Ebene ein Westbalkon, der zum Entspannen in der Abendsonne einlädt.

Im Untergeschoss stehen rund 117 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Hier finden sich eine Werkstatt, ein Heizungsraum, ein WC, eine Waschküche mit Dusche, ein geräumiger Partyraum mit Kaminofen sowie ein Hobbyraum. Ein separater Außenzugang sorgt für zusätzlichen Komfort und Flexibilität in der Nutzung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine angrenzende Einzelgarage am Hauseingang, die für bequeme Parkmöglichkeiten sorgt.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine solide Bauweise, die durchdachte Raumauflistung und das große Potenzial für individuelle Gestaltung – ideal für Familien oder Paare, die viel Platz und Erweiterungsmöglichkeiten schätzen.

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage am Rande der Gemeinde Bruckberg im Landkreis Ansbach. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre. Durch die leicht erhöhte Lage bietet sich ein schöner Ausblick auf die umgebende Landschaft, während die Straße selbst wenig befahren und somit sehr ruhig ist – ideal für Familien mit Kindern oder Menschen, die Wert auf Privatsphäre und Erholung legen.

Die Gemeinde Bruckberg überzeugt durch ihre naturnahe, ländliche Struktur und zugleich gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Grundschule, Kindertagesstätten sowie verschiedene Dienstleister sind vor Ort vorhanden. Weiterführende Schulen, größere Supermärkte und ein vielfältigeres Freizeit- und Kulturangebot finden sich in den nahegelegenen Städten Ansbach, Heilsbronn und Lehrberg, die in wenigen Fahrminuten erreichbar sind.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage attraktiv: Über die Bundesstraße 14 besteht eine gute Anbindung in Richtung Ansbach und Nürnberg, und der öffentliche Nahverkehr verbindet Bruckberg zuverlässig mit den umliegenden Orten. Zahlreiche Rad- und Wanderwege rund um Bruckberg laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur ein.



Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe, naturnahem Wohnen und zugleich guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte – ein idealer Ort für alle, die Wohnen im Grünen mit praktischer Nähe zu urbaner Infrastruktur verbinden möchten.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

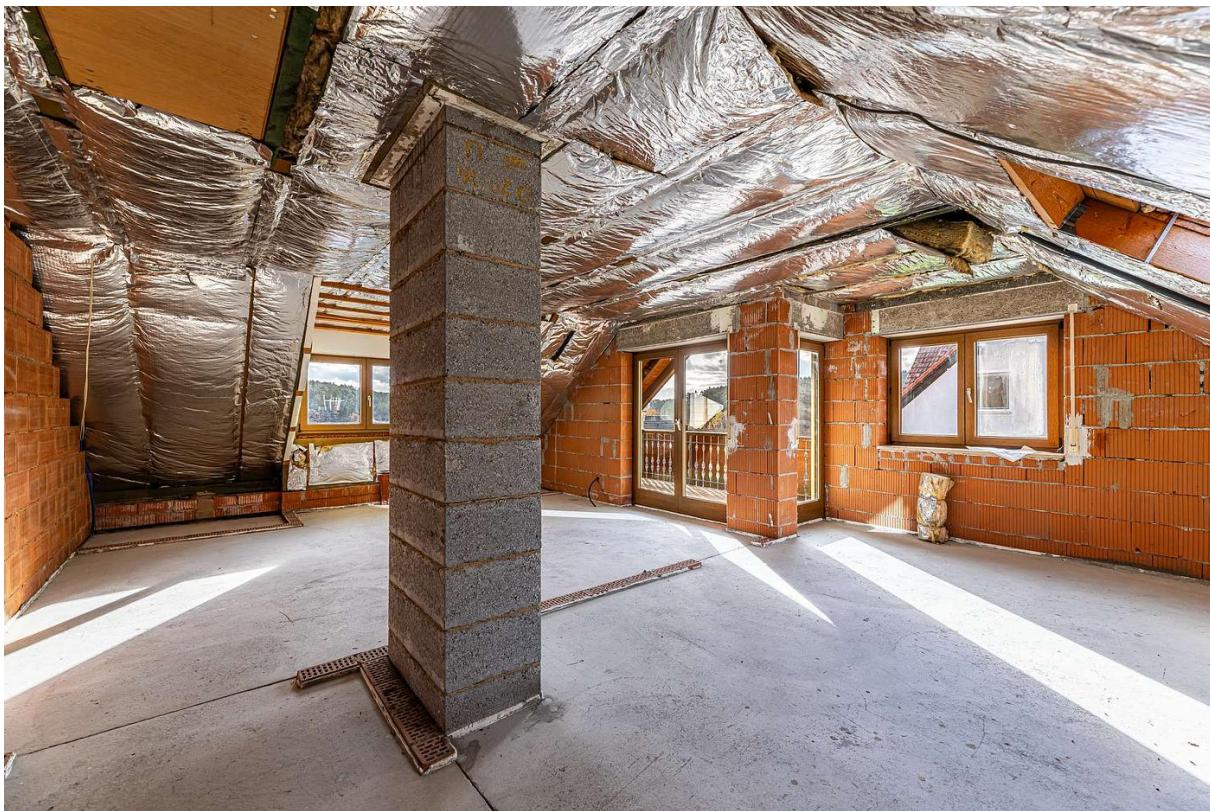
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

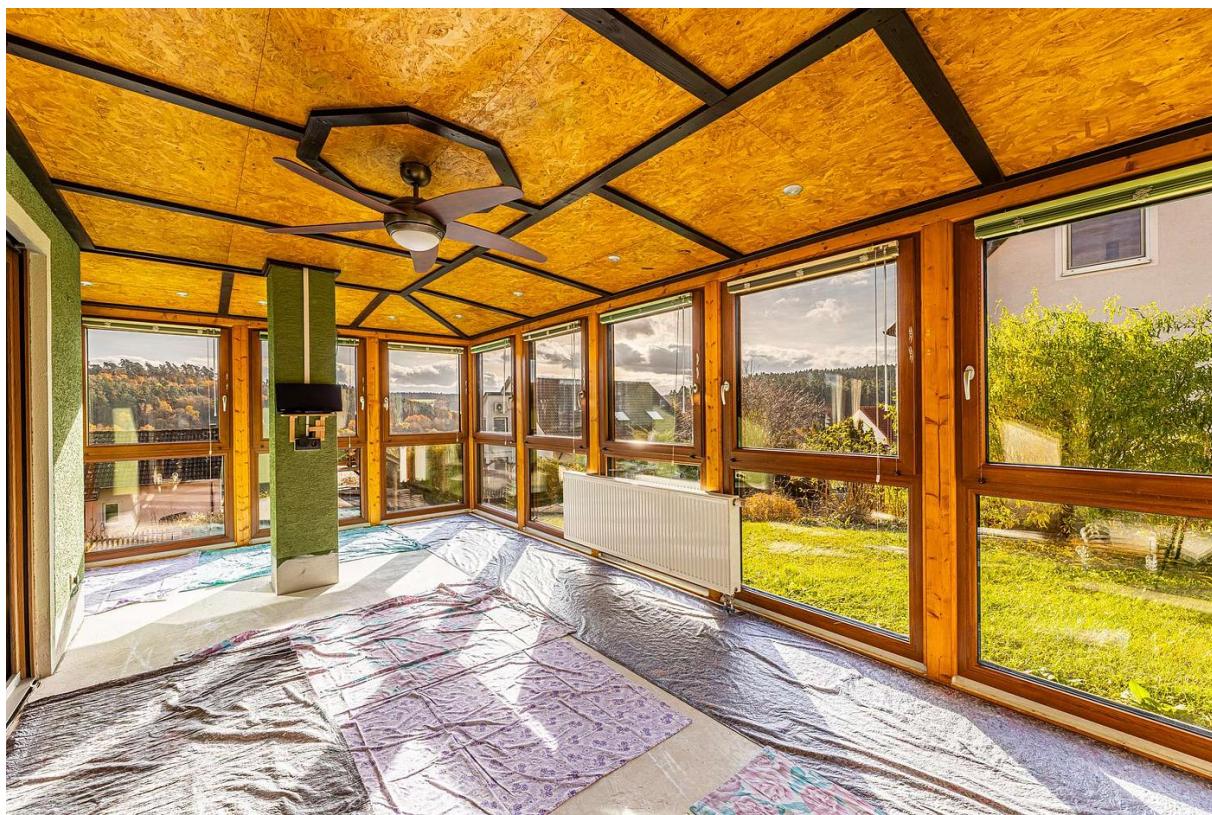
**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
  
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)











Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich