90592 Schwarzenbruck / Unterlindelburg

Solides Einfamilienhaus mit PV-Anlage und Wärmepumpe aus 2025 / Kauf mit unbefristetem Nießbrauch

430.000 €
Kaufpreis

152,35 m²
Wohnfläche

594 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

giv GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	152,35 m²
Nutzfläche	125,22 m²
Grundstücksfläche	594 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	430.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.05.2035
Baujahr (Haus)	1981
Energieverbrauchkennwert	119.50
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1981
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓

Befeuerung

Öl	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓

Dachform

Satteldach	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im DG
** 2025: Neue PV-Anlage und Wärmepumpe

Erdgeschoss
** Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kachelofen
** Küche mit angrenzender Speis
** 3 Schlafzimmer
** Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC
** Separates Gäste-WC
** Keller mit Waschküche und 3 weiteren Räumen
** Carportstellplatz
** Süd-Terrasse
** Gepflegter Garten

Dachgeschoss
** Wohn- und Schlafzimmer mit ca. 30,45 m² Wfl.
** Küche
** Badezimmer mit Wanne und WC
** Ausbaubarer Speicher
** Carportstellplatz

Beschreibung

Solides EFH mit gut nutzbarer Raumstruktur und ELW

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1981 hat eine Wohnfläche von ca. 152 m² im EG und DG sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 125 m² im KG. Neben einer Hauptwohnung im Erdgeschoss mit ca. 112,47 m² Wfl. bietet diese Immobilie eine separat zugängliche Einliegerwohnung im Dachgeschoss mit ca. 39,88 m² Wfl..

Der Grundriss im Erdgeschoss zeichnet sich durch einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit Kachelofen aus. Eine angrenzende Küche mit Speisekammer, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC sowie ein separates Gäste-WC ergeben eine funktionale Ausstattung. Der Zugang zur Süd-Terrasse und zum Garten erweitert das Nutzungspotenzial im Außenbereich. Ergänzt wird das Angebot durch einen Carportstellplatz und einen vollunterkellerten Bereich mit Waschküche und drei zusätzlichen Räumen.

Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss ist mit Wohn-/Schlafzimmer, Küche sowie einem Bad mit Wanne und WC ausgestattet. Die Aufteilung erlaubt eine flexible Nutzung – etwa zur Vermietung oder für Mehrgenerationenwohnen.

Balkon und Terrasse sind nach Süden ausgerichtet.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümer eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung. Die Eigentümer sind 82 (Sie) und 85 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 600.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 430.000,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt auf Nießbrauchbasis, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Lage

Makrolage
Schwarzenbruck ist eine Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land, südöstlich von Nürnberg ca. 20 km. Der Ortsteil Unterlindelburg liegt ruhig und naturnah, mit guter Anbindung über die B8 sowie die Autobahnen A6 und A9. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte finden sich im nahen Ortskern. Der S-Bahn-Anschluss in Schwarzenbruck bietet eine direkte Verbindung nach Nürnberg – ideal für Pendler.

Mikrolage
Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße im Schwarzenbrucker Ortsteil Unterlindelburg. Das gewachsene Wohngebiet ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün – ideal für ruhiges Wohnen mit hohem Erholungswert. Der nahegelegene Wald lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind im wenige Minuten entfernten Zentrum von Schwarzenbruck gut erreichbar. Auch die S-Bahn-Station sowie die Anbindung an die B8 und A6 sind schnell erreichbar.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIEßBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges Nießbrauchrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die bisherigen Eigentümer bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Nießbrauchs und tragen weiterhin alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie verbunden sind.

Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine Objektfinanzierung durch eine Bank ist in der Regel nicht möglich. Die Immobilie kann erst nach Löschung des Nießbrauchs selbst genutzt werden.

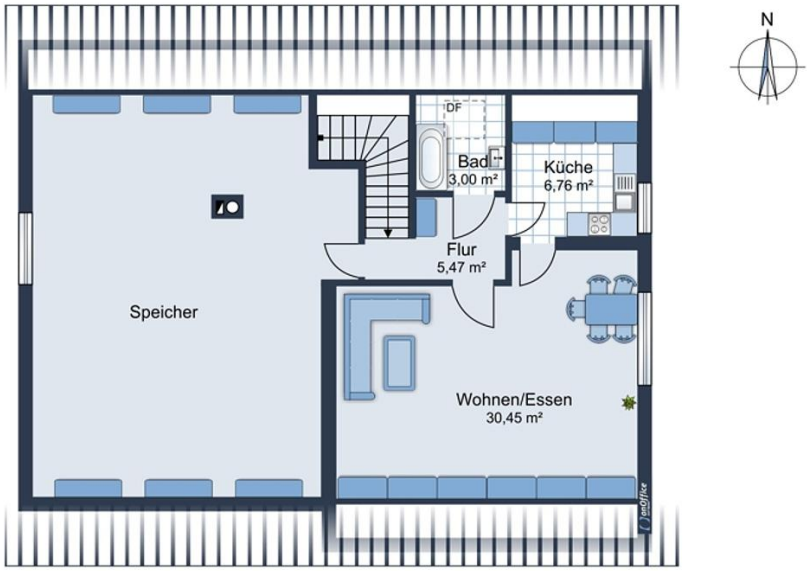
SIE HABEN INTERESSE?

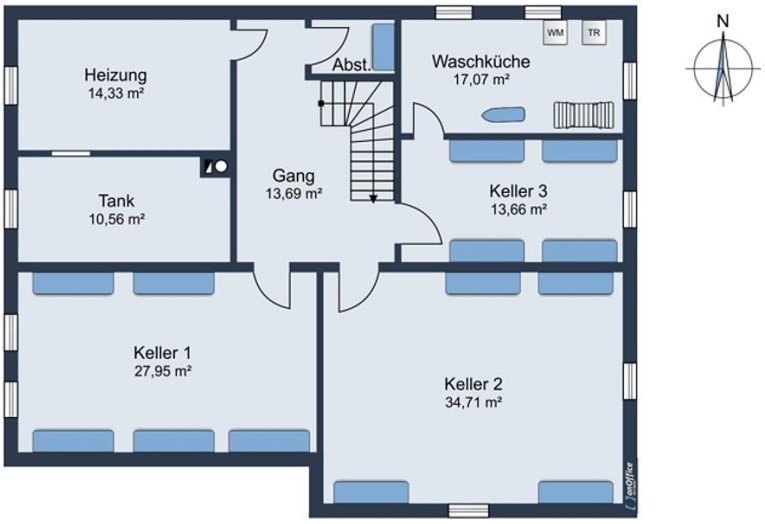
Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.

N
Abst.
3,42 m²
Küche
10,56 m²
WC
2,14 m²
Schlafen
15,91 m²
Flur 1
13,17 m²
Bad
6,92 m²
Essen
11,71 m²
Flur 2
2,92 m²
Wohnen
27,95 m²
Kind 1
16,74 m²
Kind 2
17,38 m²
Terrasse


N
DF
Bad
3,00 m²
Küche
6,76 m²
Flur
5,47 m²
Speicher
Wohnen/Essen
30,45 m²


N
Heizung
14,33 m²
Abst.
WM
TR
Waschküche
17,07 m²
Gang
13,69 m²
Tank
10,56 m²
Keller 3
13,66 m²
Keller 1
27,95 m²
Keller 2
34,71 m²