

90592 Schwarzenbruck / Unterlindenburg

Solides Einfamilienhaus mit PV-Anlage und Wärmepumpe aus 2025



Kaufpreis

540.000 €

Wohnfläche

152,35 m²

Zimmer

5

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

089-33995-0

anfragen@anfragen-investoren.de

| Flächen & Zimmer  |           |
|-------------------|-----------|
| Nutzfläche        | 125,22 m² |
| Wohnfläche        | 152,35 m² |
| separate WCs      | 1         |
| Zimmer            | 5         |
| Terrassen         | 1         |
| Badezimmer        | 2         |
| Schlafzimmer      | 3         |
| Stellplätze       | 2         |
| Grundstücksfläche | 594 m²    |

| Preise & Kosten         |           |
|-------------------------|-----------|
| Kaufpreis               | 540.000 € |
| Provision mit mit MwSt. | true      |

| Ausstattung                   |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Bodenbelag                    | Fliesen<br>Laminat<br>Teppich |
| Kamin                         | ja                            |
| Küche                         | Einbauküche                   |
| Bauweise                      | Massivbauweise                |
| Dachform                      | Satteldach                    |
| Gäste-WC                      | ja                            |
| Befeuerung                    | Luft-Wärmepumpe               |
| unterkellert                  | JA                            |
| Gartennutzung                 | ja                            |
| Ausstattungs-Kategorie        | STANDARD                      |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | Süden                         |

| Zustand       |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1981     |
| Zustand       | gepflegt |
| Verkaufstatus | offen    |

| Energieausweis            |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Primär-Energieträger      | LUFTW P     |
| Energieverbrauchskennwert | 119.50      |

Objekt-Titel

Solides Einfamilienhaus mit PV-Anlage und Wärmepumpe aus 2025

Lage-Beschreibung

Makrolage

.....

Online-ID:

HURZUSWP

.....

Objekt-Nr.:

HpR-N-UC546-AIFi

.....

Schwarzenbruck ist eine Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land, südöstlich von Nürnberg ca. 20 km. Der Ortsteil Unterlindenburg 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 Unterlindenburg. 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.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im DG

\*\* 2025: Neue PV-Anlage und neue Wärmepumpe

#### Erdgeschoss

\*\* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kachelofen

\*\* Küche mit angrenzender Speisekammer

\*\* 3 Schlafzimmer

\*\* Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC

\*\* Separates Gäste-WC

\*\* Keller mit Waschküche und Sauna

\*\* Carportstellplatz

\*\* Süd-Terrasse

\*\* Gepflegter Garten

#### Dachgeschoss

\*\* Wohn- und Schlafzimmer mit ca. 30,45 m<sup>2</sup> Wfl.

\*\* Küche

\*\* Badezimmer mit Wanne und WC

\*\* Ausbaubarer Speicher

## sonstige Angaben

---

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.

## Objektbeschreibung

---



## Solides EFH mit gut nutzbarer Raumstruktur und ELW

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1981 hat eine Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> im EG und DG sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> im KG. Neben einer Hauptwohnung im Erdgeschoss mit ca. 112,47 m<sup>2</sup> Wfl. bietet diese Immobilie eine separat zugängliche Einliegerwohnung im Dachgeschoss mit ca. 39,88 m<sup>2</sup> 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.

Die Terrasse ist nach Süden ausgerichtet.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 540.000,- €.

## Impressionen









