



## 90592 Schwarzenbruck

HEGERICH: Ein Zuhause, das begeistert – modernes Split-Level mit besonderem Raumgefühl



**575.000 €**

Kaufpreis

**184,3 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**304 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605-0

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

### Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 184,3 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 304 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer              | 4,5                  |
| Balkone / Terrassen | 1                    |
| Stellplätze         | 2                    |

### Allgemeine Infos

|              |      |
|--------------|------|
| verfügbar ab | nach |
|--------------|------|

### Zustand

|         |              |
|---------|--------------|
| Baujahr | 1993         |
| Zustand | modernisiert |

### Preise & Kosten

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Kaufpreis           | 575.000 €        |
| provisionspflichtig | ✓                |
| Aussen-Courtage     | 3,57% inkl. ges. |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 04.03.2026  |
| gültig bis           | 03.03.2036  |
| Baujahr (Haus)       | 1993        |
| Wertklasse           | D           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 131.17      |
| Primär-Energieträger | Fernwärme   |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Kamin                  | ✓       |
| Wintergarten           | ✓       |
| Abstellraum            | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Garage    | ✓ |
| Freiplatz | ✓ |

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|           |   |
|-----------|---|
| Fernwärme | ✓ |
|-----------|---|

### Befeuern

|           |   |
|-----------|---|
| Fernwärme | ✓ |
|-----------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Reiheneckhaus in moderner Split-Level-Bauweise
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- Fernwärme
- Einbauküche
- 3 Schlafzimmer plus ausgebautes Dachstudio
- Tageslichtbad + Gäste-WC
- vielseitig nutzbarer Hobbyraum im Keller
- Garage mit direktem Zugang zum Haus
- sonnige Terrasse und Garten
- ideal für Familien oder Arbeiten von zu Hause



## Beschreibung

Dieses attraktive Reiheneckhaus in moderner Split-Level-Bauweise verbindet eine außergewöhnliche Architektur mit einer großzügigen Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Durch die versetzten Wohnebenen entsteht ein offenes und zugleich klar strukturiertes Wohnkonzept, das sowohl Familien als auch Paare mit Platzbedarf überzeugt.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Gäste-WC, von dem aus sich die verschiedenen Ebenen des Hauses erschließen.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt wird. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse mit angrenzendem Garten, die zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein einlädt. Die offene Gestaltung schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die separate Küche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Essbereich und bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche sowie komfortable Arbeitsflächen.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsbereiche. Das geräumige Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Kinder- oder Arbeitszimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder für das Arbeiten von zu Hause. Das Tageslichtbad ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Badgestaltung.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss, das sich hervorragend als Studio, Homeoffice oder zusätzlicher Wohnraum eignet. Die Dachschrägen verleihen diesem Bereich eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Das Untergeschoss bietet zusätzliche Nutzflächen und vielfältige Möglichkeiten. Ein großzügiger Hobbyraum eignet sich beispielsweise als Fitnessbereich, Spielzimmer oder Werkstatt. Ergänzt wird die Ebene durch weitere Abstellflächen und Technikräume. Besonders komfortabel ist der direkte Zugang zur Garage, der kurze Wege ermöglicht.

Als Reiheneckhaus profitiert die Immobilie von zusätzlichem Lichteinfall, einer angenehmen Privatsphäre und einem größeren Grundstücksanteil im Vergleich zu einem Mittelhaus.

Dieses Haus vereint durchdachte Architektur, großzügige Räume und ein familienfreundliches Wohnkonzept und bietet damit ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

## Lage

Naherholungsfaktor mit guter Anbindung:

Umgeben von Wäldern und viel herrlicher Natur liegt dieser kleine Ortsteil von Schwarzenbruck. Ein Traum für alle, die die Natur und Ruhe lieben. Das enge Straßennetz der nahegelegenen Städte entzerrt sich und bietet mehr und mehr Raum für das Grün der Natur. Die Um-gebung lädt zu stundenlangen Spaziergängen und Wanderungen ein. Der Ludwig-Donau-Main Kanal liegt in der „Nachbarschaft“ und in wenigen Minuten zu Fuß plätschert der lauschige Dürrenbach.

Ein Idyll der ganz besonderen Art.

Trotz dieser Nähe zur Natur ist der Ortsteil Unterlindelburg sehr gut angebunden. Sollten Sie in Nürnberg arbeiten, oder Ihnen der Sinn nach der Stadt stehen, erreichen Sie Nürnberg in kürzester Zeit mit dem Auto über die B8. Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte uvm. sind bequem zu



erreichen und besonders kulinarisch Interessierte kommen in der Region ganz auf ihre Kosten.

Das Umland bietet eine große Auswahl an Restaurants, Gasthäusern und weiteren lukullischen Genüssen. Darüber hinaus bietet sich in der Nähe das ein oder andere Angebot zum Thema Wellness und Entspannung. Das Freizeitangebot in der näheren Umgebung ist sehr vielfältig, denn Sie wohnen dort, wo andere Menschen gern Urlaub machen. Neben den umfangreichen Wandermöglichkeiten in der direkten Umgebung befinden sich in der Nähe der Alte Kanalhafen „Pfeifferhütte“, der „Schwarzach Durchbruch“ eine Sandsteinhöhle und die Quelhöhle „Kalter Bach“ mit einem großen Wegenetz an Wanderwegen. Unweit befindet sich auch die Burg Burgthann, ein beliebtes Ausflugsziel. Sie sehen, hier gibt es in der Umgebung wirklich einiges zu entdecken.

## 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)















