



90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck

DIE Alternative zum Haus! Große Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil in naturnaher Lage in Ochenbruck



275.000 €

Kaufpreis

120 m²

Wohnfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH

Sebastian Bohr

Tel.: 00499181465173

anfrage@lautenschlager-immo.de

 **Lautenschlager Immobilien**

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Zustand

Baujahr 1967
 Verkaufstatus offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	275.000 €
Hausgeld	411 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.04.2036
Baujahr (Haus)	1967
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	196.60
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

Holz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Ölzentralheizung, Baujahr ca. 1967
- Holz- wie auch Kunststoffisoliertglasfenster
- Altbau mit Wärmedämmverbundsystem
- Parkett-, Marmor-, Laminat- und Fliesenböden
- Kaminofen im Wohnbereich
- raumhoch gefliestes Bad mit Wanne, Dusche, Bidet und Waschbecken
- separates WC
- Türöffner und Sprechanlage



Beschreibung

Ideal für die Familie!

Geräumige Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil und Garage und wenigen Schritten zum Schwarzachtal in Ochenbruck:

- im Erdgeschoss eines Dreiparteienhauses
- bestehend aus ursprünglichem Gebäudeteil (Baujahr ca. 1936) und unterkellertes Erweiterung (Bj. 1965)
- Aufteilung in Wohnungseigentum im Jahre 1993
- Wohnfläche von ca. 120 m², die für volle Flexibilität sorgt
- sowohl großes Wohn- als auch separates Esszimmer vorhanden
- gut geplante Raumaufteilung u.a. mit innenliegendem Abstellraum
- Einbauküche mit Essecke
- teilüberdachte lauschige Südterrasse
- eigener als auch gemeinschaftlicher Kellerbereich
- inklusive Einzelgarage
- Gartenfläche zur Mitbenutzung
- monatliches Hausgeld von ca. 411 € (davon 318 € umlagefähig und 50 € Rücklagenzuführung)

Daten zum Mietverhältnis:

- vermietet seit 17.04.2010 (Einzelperson, berufstätig)
- Mieteinnahmen 15.144 € p.a.

Lage

Schwarzenbruck, Gemeindeteil Ochenbruck (PLZ 90592)

- ruhige familienfreundliche Stichstr. im Wohngebiet
- beliebtes Naherholungsgebiet (Schwarzachklamm, Brückkanal etc.)
- Einwohnerzahlen: Schwarzenbruck ca. 8.400, Ochenbruck ca. 1.600
- zwischen Feucht und Neumarkt an der B8
- Einzugsgebiet Nürnberg (ca. 20 km östlich)
- Bahnhof: S-Bahnlinie 3 mit Anbindung nach Nürnberg und Regensburg
- Autobahnanschlussstelle (A 73) ca. 2 km
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte, Banken vorhanden

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter www.schwarzenbruck.de.



 Lautenschlager Immobilien













