90592 Schwarzenbruck / Oberlindelburg

Naturnah investieren – gut vermietete Doppelhaushälfte mit Garten und Doppel-Carport

449.000 €
Kaufpreis

118,41 m²
Wohnfläche

411 m²
Grundstücksfläche

3
Zimmer

LONGWORTH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118,41 m²
Nutzfläche	61 m²
Grundstücksfläche	411 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Aussen-Courtage	2,38 %, inklusive
X-fache	32.39
Mieteinnahmen ist	14.880 €
Mieteinnahmen soll	14.880 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.08.2036
Baujahr (Haus)	1997
Energieverbrauchkennwert	126.10
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1997
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Befeuerung	
Gas	✓

Stellplatzart	
Carport	✓
Freiplatz	✓

Breitbandzugang	
Technik	VDSL

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Baujahr 1997
Ca. 118,41 m² Wohnfläche einschließlich anteilig angerechneter Terrasse
Ca. 411 m² Grundstück
Wohn- und Essbereich mit ca. 37,13 m² und direktem Terrassenzugang
Separater Küchenraum mit ca. 9,44 m²
Zwei Schlafzimmer im Obergeschoss mit ca. 25,31 m² und 18,65 m²
Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Doppelwaschtisch
Gäste-WC mit Fenster
Im Keller befindet sich eine weitere Dusche mit Waschbecken
Windfang und separater Abstellraum
Offene Holztreppe
Nicht ausgebauter Dachboden, erreichbar über eine Bodeneinschubtreppe
Terrasse und Garten in Waldrandlage
Vollständige Unterkellerung mit ca. 61,47 m² Nutzfläche
Zusätzliche Dusche und Waschbecken im Keller
Zentrale Gasheizung, Energieträger Erdgas
Doppelcarport
Aussenstellplatz vor dem Haus

Beschreibung

Diese gut vermietete Doppelhaushälfte in Schwarzenbruck-Oberlindelburg ist die rechte Hälfte eines Doppelhauses. Ein großzügiger Wohn- und Essbereich, zwei geräumige Schlafzimmer und ein eigener Garten prägen diese vermietete Doppelhaushälfte in Schwarzenbruck-Oberlindelburg. Das Haus wurde 1997 errichtet und bietet auf einem ca. 411 m² großen Grundstück eine Wohnfläche von ca. 118,41 m².

Beide Doppelhaushälften stehen zum Verkauf. Das Exposé der benachbarten Haushälfte finden Sie ebenfalls in unserem Immobilienportal.

Über den Eingang gelangen Sie in die Diele und weiter in den ca. 37 m² großen Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für Helligkeit und verbinden den Innenraum mit dem Garten. Die Terrasse ist unmittelbar vom Wohnbereich erreichbar und bietet Platz für einen Sitzbereich im Freien.

Die separate Küche liegt neben dem Essbereich und ermöglicht kurze Wege im Alltag. Ein Gäste-WC mit Fenster und ein Abstellraum ergänzen das Erdgeschoss.
Im Obergeschoss stehen zwei großzügige Schlafzimmer mit ca. 25,31 m² und ca. 18,65 m² zur Verfügung. Die Raumgrößen lassen unterschiedliche Einrichtungsmöglichkeiten zu. Das Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Doppelwaschtisch ergänzt diese Etage.

Das Haus verfügt außerdem über ein vollständiges Kellergeschoss mit ca. 61,47 m² Nutzfläche. Mehrere Räume schaffen Platz für Home-Office, Hauswirtschaft und Hobby; eine zusätzliche Dusche mit Waschbecken ist ebenfalls vorhanden.

Der Garten mit angrenzendem Wald unterstreicht den naturnahen Charakter der Immobilie.
Ein Doppelcarport ergänzt die Außenanlagen.

Die Doppelhaushälfte ist eine gute und sicher vermietete Kapitalanlage und spricht mit ihrer großzügigen Raumaufteilung auch Käufer an, die langfristige persönliche Wohnperspektiven berücksichtigen.

Lage

Die Immobilie liegt in 90592 Schwarzenbruck-Oberlindelburg. Wohnhäuser, eingewachsene Gärten und die unmittelbar angrenzenden Waldflächen bestimmen den Charakter der Umgebung.
Der Garten reicht bis an den Waldrand und bietet einen grünen Rückzugsbereich. Spaziergänge und Aktivitäten in der Natur lassen sich von diesem Standort aus gut in den Alltag einbinden.
Die Infrastruktur des Gemeindegebiets Schwarzenbruck umfasst Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Eine Grundschule und Kindertagesstätten ergänzen das örtliche Angebot.
Die Buslinie 503 bindet Lindelburg an den öffentlichen Nahverkehr an. Über den Bahnhof Ochenbruck bestehen Bahnverbindungen in Richtung Nürnberg und Neumarkt. Die Lage verbindet damit ein naturnahes Wohnumfeld mit der Erreichbarkeit der umliegenden Orte.

Sonstige Angaben

Die Doppelhaushälfte ist gut und sicher vermietet und wird im bestehenden Mietverhältnis verkauft. Informationen zu den aktuellen Mieteinnahmen und den Mietvertragsdaten stellen wir Interessenten auf Anfrage zur Verfügung. Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung und in Abstimmung mit den Mietern.

Die Einbauküche steht im Eigentum der Mieter und ist nicht Bestandteil des Verkaufs.

Die Wohnfläche verteilt sich laut vorliegender Berechnung wie folgt:
Erdgeschoss einschließlich anteiliger Terrasse: ca. 63,73 m²
Obergeschoss: ca. 54,68 m²
Gesamtwohnfläche: ca. 118,41 m²

Die Terrasse ist mit 25 % der in der Berechnung ausgewiesenen Fläche berücksichtigt. Der nicht ausgebaute Dachboden ist nicht als Wohnfläche angesetzt. Die Kellernutzfläche von ca. 61,47 m² wird als Nutzfläche und getrennt von der Wohnfläche ausgewiesen.

Die entsprechend gekennzeichneten Fotos wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung; Einrichtung und optischer Eindruck können vom tatsächlichen Zustand abweichen. Die Darstellung unmöblierter Räume bedeutet nicht, dass das Haus unbewohnt ist.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Bild mit KI bearbeitet

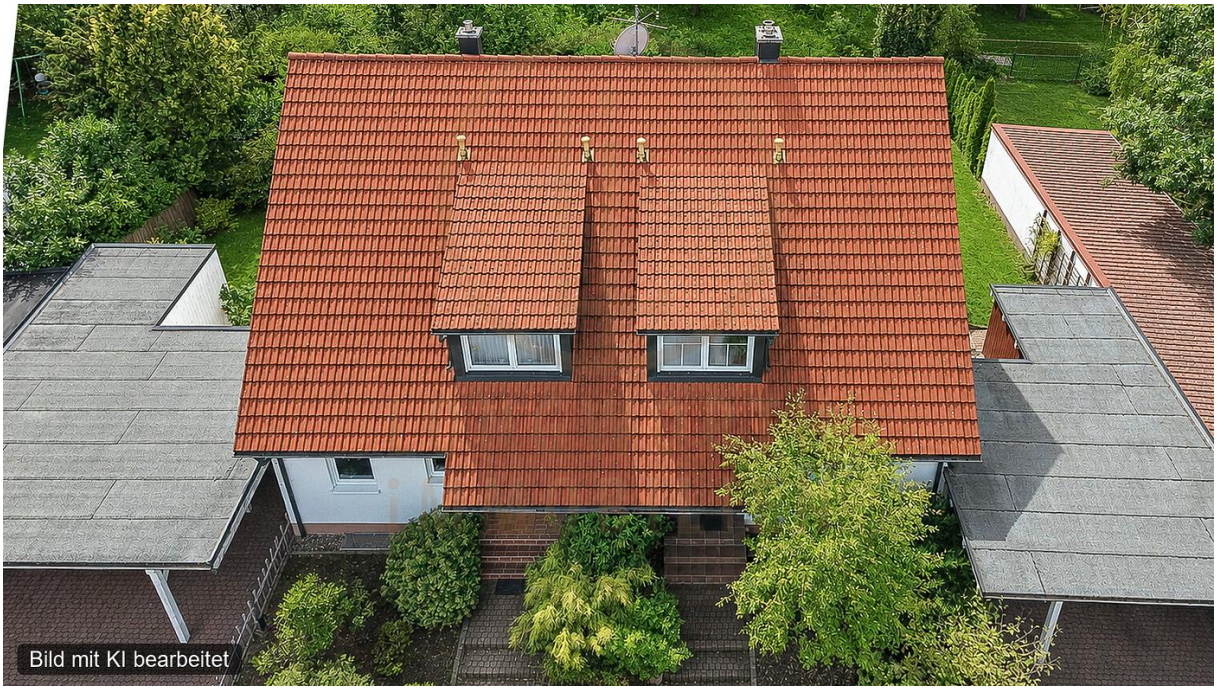


Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

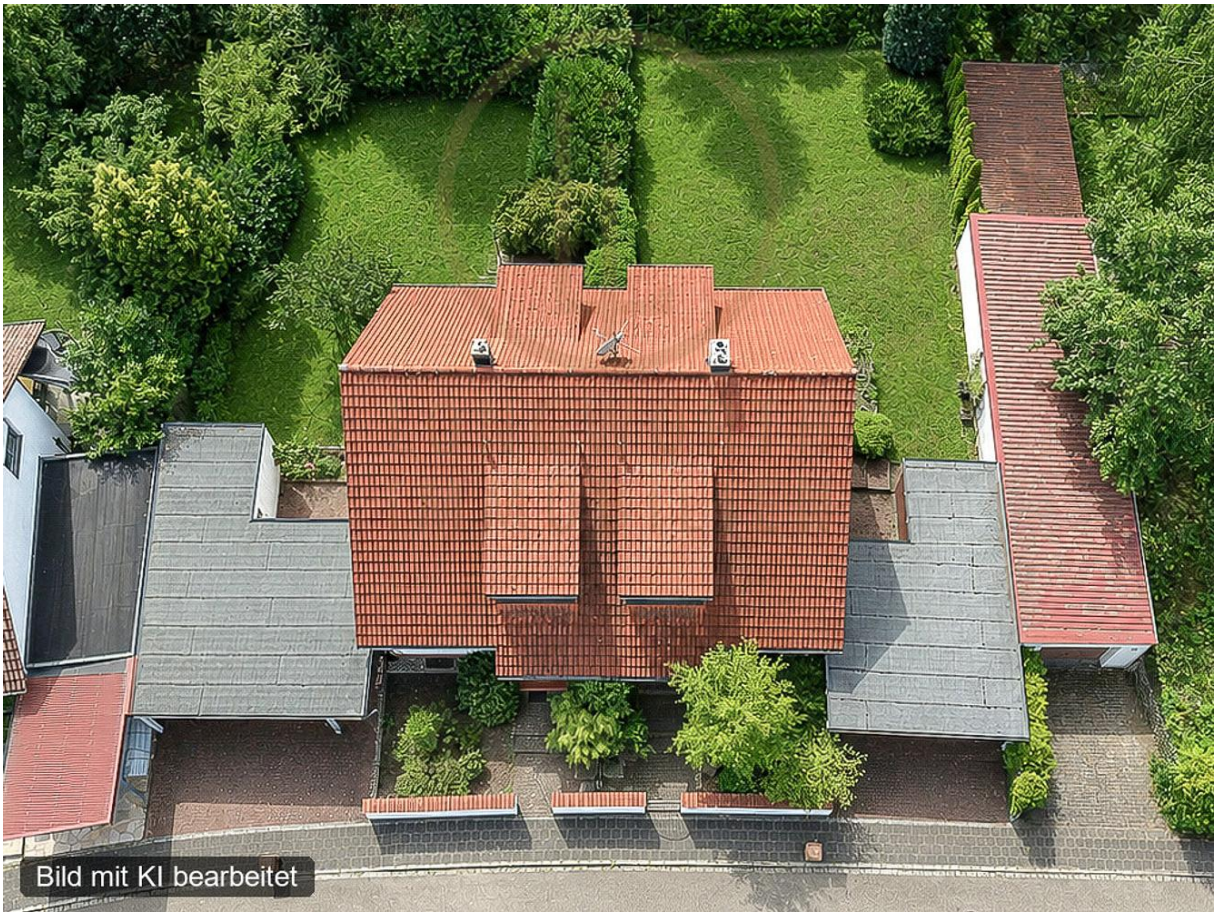


Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

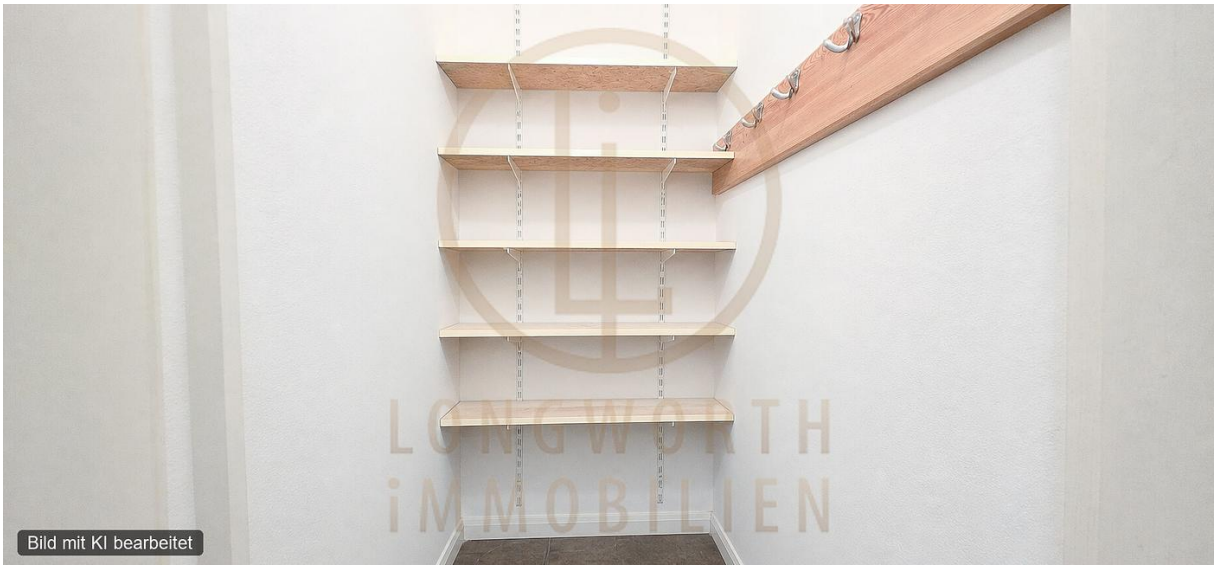


Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

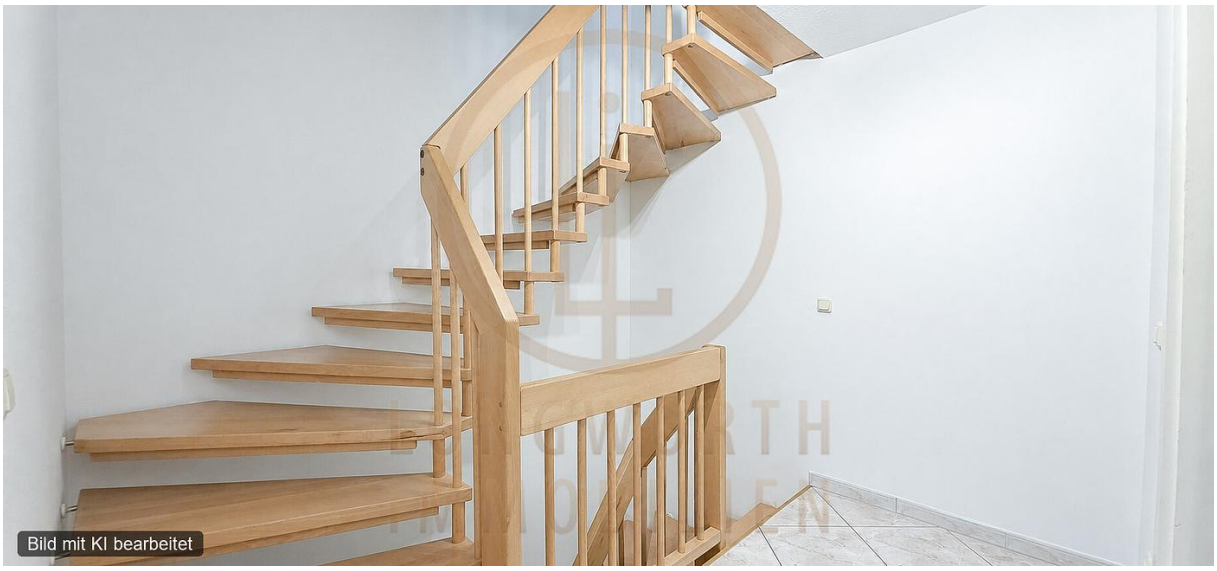


Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

Bild mit KI bearbeitet

Email-Brauchwasser-Speicher
100% FCKW-frei
Bild mit KI bearbeitet

Vaillant
Bild mit KI bearbeitet

Bk1
MK
Bild mit KI bearbeitet

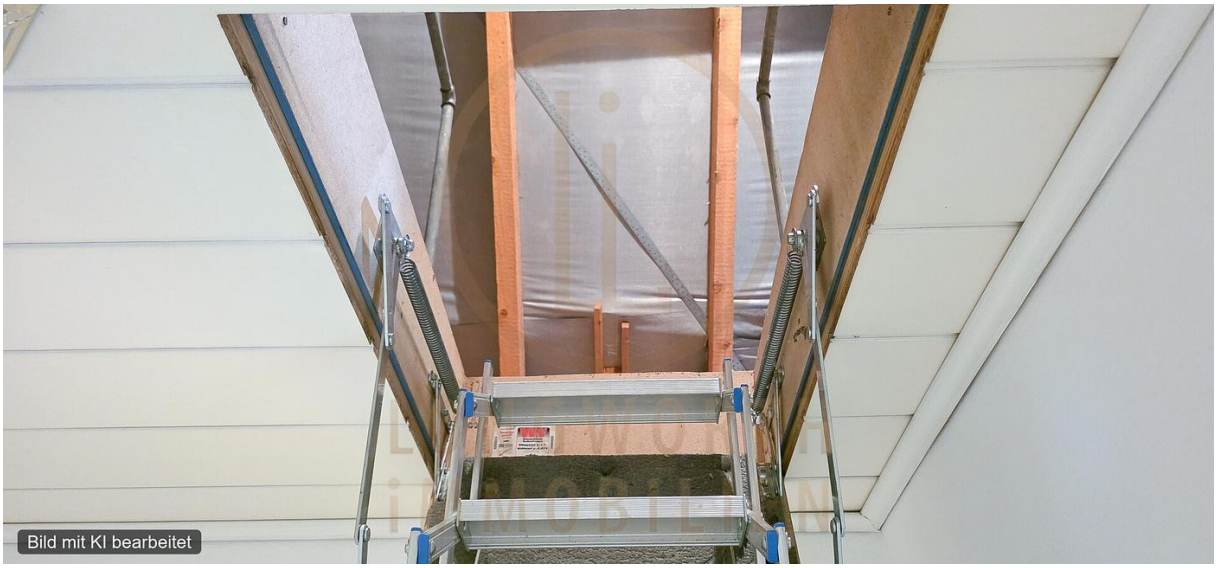
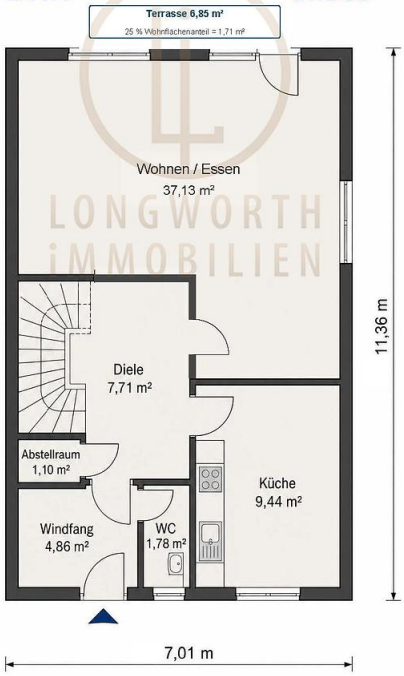


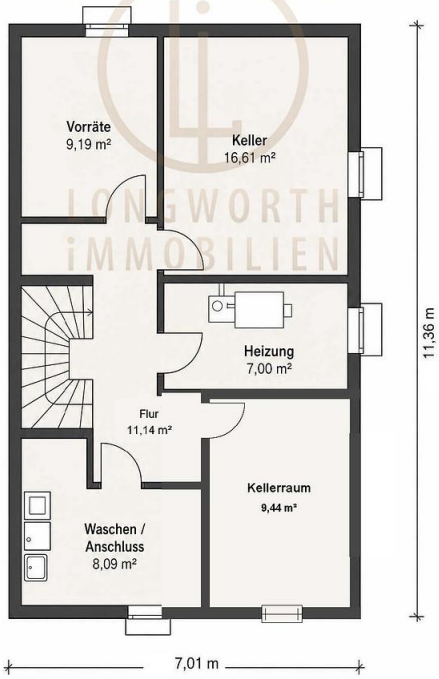
Bild mit KI bearbeitet

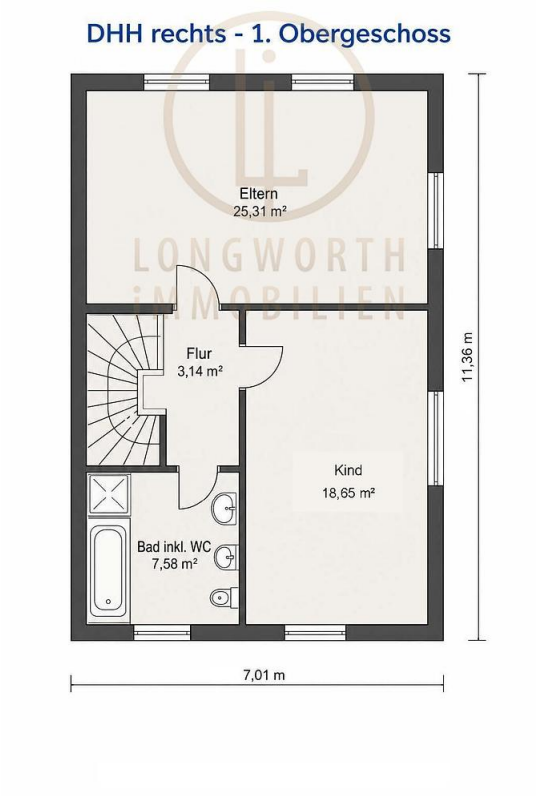
Bild mit KI bearbeitet

DHH rechts - Erdgeschoss



DHH rechts - Kellergeschoss




DHH rechts - 1. Obergeschoss
Eltern
25,31 m²
Flur
3,14 m²
Kind
18,65 m²
Bad inkl. WC
7,58 m²
11,36 m
7,01 m