



90592 Schwarzenbruck

HEGERICH: Wunderschön großzügiges Einfamilienhaus in idyllischer Lage!



695.000 €

Kaufpreis

210 m²

Wohnfläche

1106 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

mf@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	210 m ²
Nutzfläche	31 m ²
Gesamtfläche	241 m ²
Grundstücksfläche	1.106 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.05.2025
gültig bis	21.05.2035
Baujahr (Haus)	1977
Endenergiebedarf	198
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1977
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Stein	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Wohnfläche: ca. 210 m²
 Grundstücksgröße: 1.106 m²
 Zimmer: 8
 Bäder: 2
 Terrasse und 2 Balkone
 Kamin
 Kachelofen
 Zusätzliche Flächen: ca. 40 m² Nutzfläche im Souterrain
 Stellplätze: Garage + Außenstellplatz



Beschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 bietet mit ca. 210 m² Wohnfläche und insgesamt 8 Zimmern ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Auf einem über 1.100 m² großen Grundstück gelegen, genießen Sie hier Privatsphäre, viel Platz und ein hohes Maß an Wohnkomfort.

Ein zentrales Treppenhaus und eine helle Diele heißen Sie im Haus willkommen. Von hier gelangen Sie in alle Bereiche dieser Etage: ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Tageslichtbad sowie ein Gäste-WC stehen zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist der helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, der mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet ist und direkten Zugang zum Balkon bietet – ein idealer Ort zum Entspannen. Die angrenzende Küche, die als Durchgangszimmer zum Essbereich dient, wird durch eine praktische Speisekammer ergänzt.

Das Obergeschoss bietet die gleiche funktionale Raumaufteilung wie das Erdgeschoss, jedoch ohne Speisekammer. Auch hier finden sich ein Badezimmer sowie mehrere individuell nutzbare Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Im Souterrain erwarten Sie zwei weitere helle Wohnräume mit direktem Zugang zur Terrasse und dem weitläufigen Garten. Das dortige Wohnzimmer verfügt zusätzlich über einen traditionellen Kachelofen, der in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme sorgt und dem Raum eine behagliche Atmosphäre verleiht.

Zusätzlich stehen ca. 40 m² Nutzfläche zur Verfügung, die sich ideal als Abstell-, Hobby- oder Hauswirtschaftsraum eignen.

Das Highlight des Außenbereichs ist der große Garten, der sowohl Erholungsfläche als auch viel Freiraum für Kinder oder Hobbygärtner bietet. Eine Terrasse lädt zum Verweilen im Grünen ein. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein Außenstellplatz bereit.

Ein Haus mit viel Potenzial und Platz für die ganze Familie – ruhig gelegen, großzügig geschnitten und mit einem großen Garten ausgestattet. Ob zur Eigennutzung oder als Generationenwohnsitz: Diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

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 Unterlindenburg 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.

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







