



90592 Schwarzenbruck

Modern wohnen und dank vermieteter Oberwohnung, die Finanzierung spürbar senken



635.000 €

Kaufpreis

200 m²

Wohnfläche

918 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Dominik Dietrich

Tel.: 004991125522826

dominik.dietrich@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m ²
Grundstücksfläche	918 m ²
Zimmer	8
Badezimmer	2
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	635.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1980
----------------	------

Zustand

Baujahr	1980
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Das Zweifamilienhaus bietet zwei jeweils 4-Zimmer-Wohnungen, die über einen gemeinsamen Hausflur mit Treppenhaus getrennt sind. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine eigene Gästetoilette sowie eine Fußbodenheizung, die in den Hauptbereichen für angenehmen Wohnkomfort sorgt. Zusätzlich wurde ein Balkonkraftwerk (2024) installiert, das zur Reduzierung der Energiekosten beiträgt.

Im vollunterkellerten Bereich stehen mehrere Nutzräume zur Verfügung. Ein beheizter und belichteter Büroraum ermöglicht flexible Nutzung, etwa als Homeoffice oder Hobbyraum. Darüber hinaus befinden sich weitere Abstellräume im Keller, von denen ein Kellerraum an die Dachgeschosswohnung mitvermietet ist.

Jede Wohneinheit besitzt einen eigenen Gartenanteil, wodurch beide Parteien über private Außenflächen verfügen. Der Garten wurde neu angelegt und bietet mit seinem integrierten Teich einen attraktiven Rückzugsort im Freien.

Die Dachgeschosswohnung ist aktuell für 1.030 € kalt vermietet und bildet eine stabile Einnahmequelle.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1980 bietet insgesamt ca. 200 m² Wohnfläche, aufgeteilt in eine 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 105 m² und eine 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 95 m². Das Dachgeschoss wurde 1998 ausgebaut und ist aktuell für 1.030 € kalt vermietet. Ideal für Eigennutzer, die ihre monatliche Finanzierung deutlich entlasten möchten.

Das Haus wurde in den letzten Jahren regelmäßig modernisiert. Neue Fenster im Erdgeschoss und teilweise im Keller, eine Gas-Zentralheizung aus 2022, die teilweise erneuerte Elektrik (2018) sowie die gedämmte westliche Giebelseite (2025) verbessern Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet damit viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt befindet sich das Haus in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch solide Bausubstanz, zwei gut geschnittene Wohneinheiten und eine Ausstattung, die es besonders attraktiv für Familien macht, die großzügig wohnen und gleichzeitig von stabilen Mieteinnahmen profitieren möchten.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Baujahr lt. Energieausweis: 1980

Endenergiebedarf / Energieverbrauch beträgt 105,17 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.

Die Energieeffizienzklasse ist "D".

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Unterlindelburg zählt zu den besonders familienfreundlichen Wohnlagen innerhalb von Schwarzenbruck und bietet ein Umfeld, in dem sich Familien langfristig wohlfühlen können. Der Ortsteil ist geprägt von ruhigen Straßen, gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern und einem nachbarschaftlichen Miteinander, das Kindern viel Freiraum und Sicherheit bietet.

Der Alltag mit Kindern gestaltet sich hier ausgesprochen bequem: Ein Spielplatz befindet sich nur wenige Schritte vom Haus entfernt und bietet den jüngsten Bewohnern ideale Möglichkeiten zum Spielen und Toben. Auch Krippe und Kindergarten sind fußläufig erreichbar, was den täglichen Ablauf deutlich erleichtert. Für ältere Kinder stehen die Grund- und Mittelschule sowie das Schulsportzentrum in rund 3 km Entfernung zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls gut angebunden. Der nächste Supermarkt liegt etwa 3 km entfernt und ermöglicht eine unkomplizierte Versorgung mit allem, was im Familienalltag benötigt wird. Darüber hinaus profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die Bushaltestelle „Unterlindelburg Mitte“ ist in wenigen Gehminuten erreichbar, und



die Bahnstation Mimberg in ca. 2,5 km Entfernung bietet eine praktische Verbindung nach Nürnberg, Feucht und Neumarkt. Ideal für Pendler sowie für ältere Kinder und Jugendliche.

Auch die Freizeit kommt nicht zu kurz. Der nahe Reichswald, der Ludwig-Donau-Main-Kanal sowie Rad- und Spazierwege in der Umgebung bieten viele Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten in der Natur.

Insgesamt verbindet diese Lage Ruhe, Sicherheit und eine sehr gute Infrastruktur – ein Wohnumfeld, das speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist und ein angenehmes Aufwachsen für Kinder ermöglicht.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 105.17 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

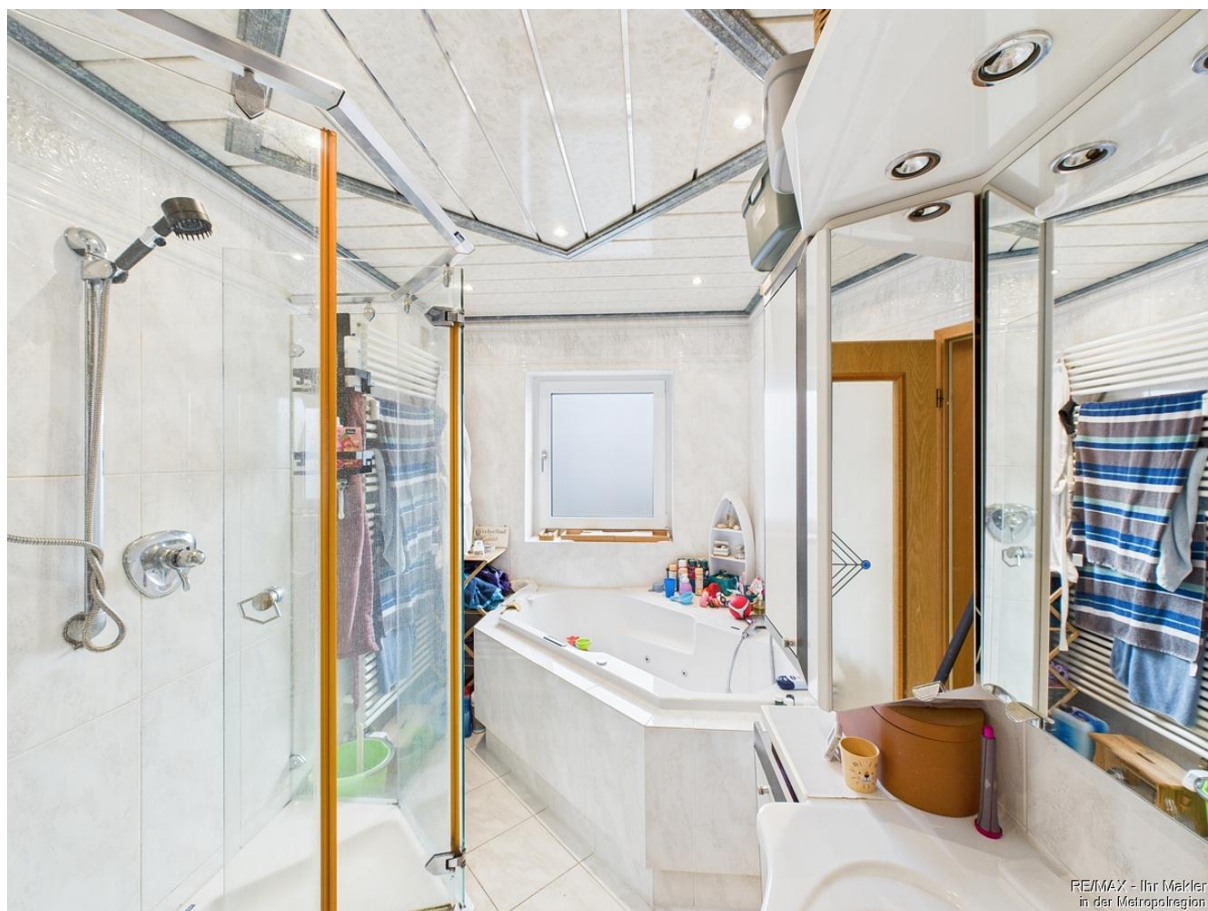
Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄRÄUME, LEBENSSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

















RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0173 / 80 171 94

RE/MAX Immobilien
Dominik Dietrich
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-stein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion