



90592 Schwarzenbruck

LICHT. RAUM. DESIGN. EXKLUSIVES DOMIZIL AUF HÖCHSTEM NIVEAU



1.950.000 €

Kaufpreis

350 m²

Wohnfläche

1435 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	350 m²
Grundstücksfläche	1.435 m²
Zimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	2
Wohn-/Schlafzimmer	5

Zustand

Baujahr	2005
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.950.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2005

Allgemeine Infos

Gruppennummer	11
---------------	----



Ausstattung

Allgemein

Swimmingpool ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Sicherheitstechnik

Alarmanlage ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Das Haus:

- Architektonisches Meisterwerk
- Zeitgenössisches Design mit klaren Linien, Flachdach und edler Materialkombination
- Großzügige Glasflächen für lichtdurchflutete Räume und ein offenes Wohngefühl
- 5 Zimmer, 2 Bäder auf 3 Ebenen und ca. 300 m² Wohnfläche, ohne Gartenterrasse ca. 100 m²
- UG bietet zusätzliche Fläche
- Design-Einbauküche Marke SieMatic mit High-End-Geräten von Gaggenau und Miele
- Kochen wie die Profis: Mit direktem Gasanschluss, Teppanyaki & Dampfgarer
- Gesamtes Haus mit hochwertigem Granitboden und Fußbodenheizung – auch im Untergeschoss
- 2 Premium-Kaminöfen schaffen gemütliche Atmosphäre
- Swimmingpool als perfekte Symbiose aus Entspannung & Luxus
- Besonderheiten: mit Infrarotkeimabtötung, automatische Dosieranlage, Solarkiesheizung, Gegenstromanlage, elektrische Vollabdeckung
- Fitnessstudio mit hochwertigen Geräten, Sauna (Dampf und Finnisch – Marke KLAFS), Dusche und herrlichem Blick in den Garten
- Outdoor-Komfort: Eleganter Garten mit stimmungsvoller Beleuchtung und Palmen in beheizten Spezial-Design-Übertöpfen
- 3 Außenwasserstellen mit separaten Wasserzählern
- Großzügiger, offener Loungebereich sowie geschützter Sitzbereich für gesellige Abende
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang sowie Einzelgarage mit Durchfahrmöglichkeit Richtung Garten
- Sicheres Wohnen & Leben: Alarmanlage, Videoüberwachung, geschlossene Einfriedung mit Rolltor, Panikraum im Obergeschoss und weitere Details
- Lüftungsanlage für permanent gereinigte Luftzirkulation
- Durchdachter & aufgeräumter Müll-Haus gut integriert vor dem Hauseingang
- Grundstück mit ca. 1.435 m² und direktem Zugang zur Natur
- Bezug nach Vereinbarung

Das Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit großer Glasfront als freundlicher Empfang
- Zusätzlicher Garderobenbereich Richtung Garagenzugang
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und beeindruckender Raumhöhe Richtung Galerie
- Geräumiger Kochbereich mit schönem Essplatz am Fenster
- Büro nahe dem Eingangsbereich – ideal für Kundenbesuche
- Stilvolles Gäste-WC
- Großer Fitness- und Wellnessbereich

Das 1. Obergeschoss:

- Galerie mit herrlichem Blick in die Natur und Design-Kaminofen
- Kinder- bzw. Gästezimmer mit großer Glasfront
- Kompaktes, helles Duschbad
- Großes Ankleidezimmer inklusive hochwertigen Einbauschränken – ein Traum für modebewusste Menschen mit viel Kleidung & Schuhen

Das 2. Obergeschoss:

- Traumhaftes Schlafzimmer – täglich das Außergewöhnliche genießen
- Zugang zur Terrasse mit wunderbarem Fernblick
- Vom Schlafzimmer direkter Zugang zum Badezimmer mit separatem WC
- In der Badewanne am Fenster die Natur im Blick – Wellness für die Seele
- Große Glas-Dusche
- Doppelwaschbecken mit modernem Spiegel- und Waschtischunterschrank
- Beide Räume als Panikraum ausgebaut – maximale Sicherheit für Sie & Ihre Familie



Das Untergeschoss:

- Großer Hobbyraum inkl. Deckenspots mit Zugang zum zweiten Zimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Heizungsraum
- Weitere Lagerräume

Energetische Werte:

- V, Erdgas, 86,0 kWh, Klasse C, Bj. 2005

Fazit: Wer ein architektonisches Meisterwerk sucht, das zeitgenössische Design mit exklusivem Wohnkomfort schätzt, sowie den Luxus und die Funktionalität in jeder Facette erkennt, der hat JETZT in gefragter Wohnlage eine einmalige Gelegenheit.

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest"

Lage

- Premium-Lage – ideal für anspruchsvolle Käufer
- 90592 Schwarzenbruck
- Ruhige Wohngegend mit attraktiven Nachbargebäuden
- Unverbaubare Aussicht Richtung Süden
- Am Waldrand traumhaft gelegen
- Direkter Zugang vom Garten Richtung Wiesengrund bzw. Schwarzachklamm
- Ca. 750 m bis zu den Einkaufsmöglichkeiten: u.a. EDEKA, Bäckerei Der Beck, OBI
- Ca. 300 m bis Grundschule Schwarzenbruck, Kindergarten um die Ecke
- Ca. 15 Gehminuten bis zum Bahnhof Ochenbruck
- Mit der S-Bahn in 17 Minuten bis zum Hauptbahnhof Nürnberg
- Ca. 4 km bis zur Autobahnauffahrt A9 bzw. A73
- Ca. 20 km bis Nürnberg Zentrum

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN















