





### 90592 Schwarzenbruck

# LICHT. RAUM. DESIGN. EXKLUSIVES DOMIZIL AUF HÖCHSTEM NIVEAU



### 1.950.000€

Kaufpreis

350 m<sup>2</sup> Wohnfläche

1435 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

5

Zimmer



### **Ihr Ansprechpartner**

#### Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

### Flächen & Zimmer

**Zustand** 

Baujahr

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

#### **Preise & Kosten**

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

### **Energieausweis**

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2005

### **Allgemeine Infos**

11
1

LICHT. RAUM. DESIGN. Seite 1 / 12

2005





## **Ausstattung**

Allgemein		Bad	
Swimmingpool	~	Wanne	~
		Dusche	<b>✓</b>
Küche			
Einbauküche	~	Bodenbelag	
		Fliesen	<b>✓</b>
Heizungsart			
Fußbodenheizung	~	Stellplatzart	t
		Garage	<b>✓</b>
Sicherheitstechnik			
Alarmanlage	~		

LICHT. RAUM. DESIGN. Seite 2 / 12





### **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 & Ent
- 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 & Dergeschoss und weitere Details geschlossene Einfriedung mit Rolltor, Panikraum im Obergeschoss und weitere Details
- Lüftungsanlage für permanent gereinigte Luftzirkulation
- Durchdacht & Durchdacht & amp; aufgeräumt: 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 & amp; 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 & Drie Familie

LICHT. RAUM. DESIGN.





#### 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.

LICHT. RAUM. DESIGN. Seite 4 / 12









LICHT. RAUM. DESIGN. Seite 5 / 12







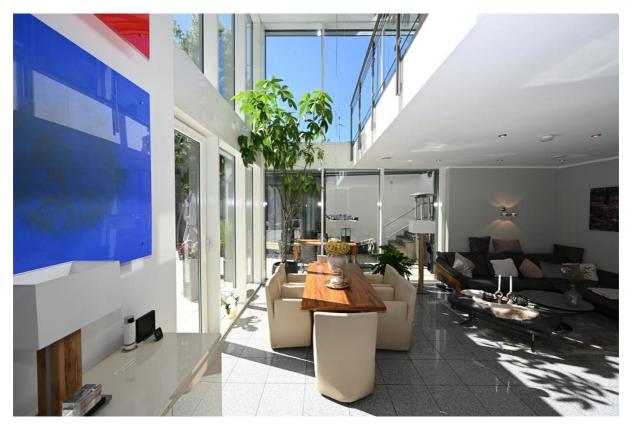


LICHT. RAUM. DESIGN. Seite 6 / 12







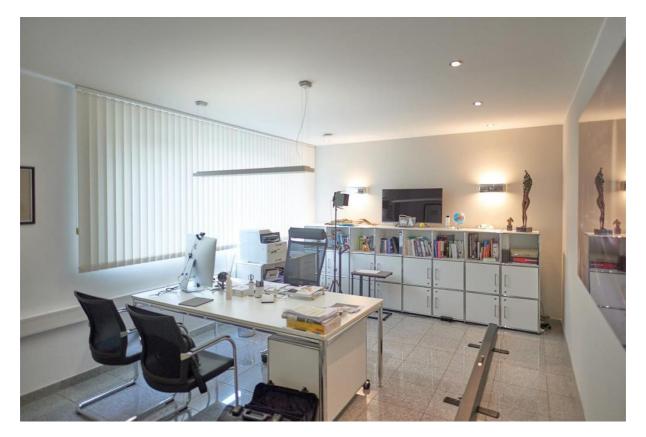


LICHT. RAUM. DESIGN. Seite 7 / 12







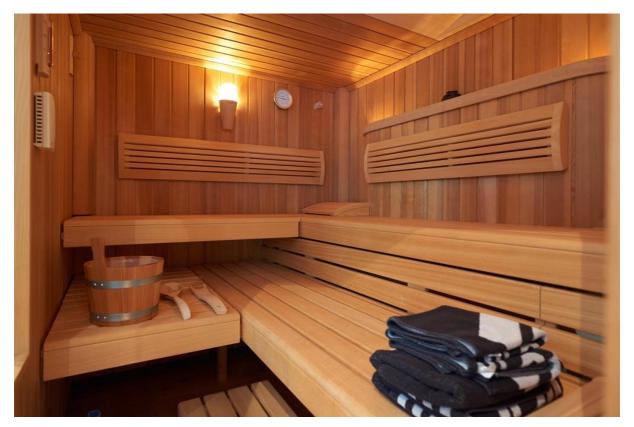


LICHT. RAUM. DESIGN. Seite 8 / 12









LICHT. RAUM. DESIGN. Seite 9 / 12









LICHT. RAUM. DESIGN. Seite 10 / 12









LICHT. RAUM. DESIGN. Seite 11 / 12







LICHT. RAUM. DESIGN. Seite 12 / 12