

# Exposé

## Wohnung in Schwarzenbruck

### Provisionsfreie 4 Zimmer Wohnung mit schönem Ausblick



Objekt-Nr. OM-316555

#### Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

Ansprechpartner:  
Tanja Akif

90592 Schwarzenbruck  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sonnige und gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus in einer sehr ruhigen Straße, zentral in Schwarzenbruck.

Aufgrund des Grundrisses eignet sich die Wohnung hervorragend für Familien, Paare und Singels. Vom Wohnzimmer (mit Balkon) und Schlafzimmer hat man einen schönen Ausblick auf die Natur.

Im Jahr 2011 wurde die Wohnung kernsaniert. Folgende Arbeiten wurden verrichtet:

- neuer Stromleitungen inkl. Stromkasten
- Änderung Grundriss
- Neuer Fugenloser Boden
- Neue Schallschutzfenster mit Rolladenpanzer
- Bad kernsaniert

Die Eingangstür ist nach Din-Vorschrift erneuert.

Die voll ausgestattete Küche mit Siemens und Samsung Gerätschaften ist im Kaufpreis enthalten.

Im Außenbereich gibt es vor dem Haus einen Gemeinschaftsgarten mit Grillecke & Spielplatz, der gerne genutzt werden kann. Diverse Parkmöglichkeiten befinden sich vor dem Haus. Im Untergeschoss befindet sich ein gemeinsamer Trockenraum mit einer Gemeinschaftswaschmaschine- und trockner.

Die Wohnung beinhaltet keinen Dachboden/Keller und keine Garage.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Einbauküche

## Lage

Schwarzenbruck ist ideal an den Großraum Nürnberg angebunden. 20 km in die Nürnberger Innenstadt sowie 18 km nach Neumarkt/Opf. Mit der S-Bahn gelangen Sie innerhalb von 15 Minuten zum Hauptbahnhof Nürnberg. Die zentral gelegene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich ca. 10 Gehminuten von der S-Bahn-Station Ochenbruck entfernt und in der Nähe des Krankenhauses Rummelsberg. Einkaufsmöglichkeiten (Lidl, Edeka, OBI, Action, Tedi usw.) befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso wie eine Kita, ein Bäcker, Metzger, eine Apotheke, Ärztehaus und die Sparkasse. Das Rathaus der Gemeinde Schwarzenbruck befindet sich ebenfalls in der Nähe.

### Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

