

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Schwarzenbruck

### Mehr-Generationen-Haus im Süden der Outdoor-Region Nürnberger Land



Objekt-Nr. OM-317767

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **690.000 €**

90592 Schwarzenbruck  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	754,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	217,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	321,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage ohne Durchgangsverkehr im Ortsteil Oberlindelburg und ist vollständig unterkellert. Das dazugehörige, großzügige Grundstück erstreckt sich über 754 m<sup>2</sup>. Es bieten Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ob als eigenes Zuhause mit der Option zur Teilvermietung oder als ideales Mehrgenerationenhaus. Das Haus ist in massiver Bauweise errichtet aus dem Baustoff Ytong (Porenbeton), welches für seine hervorragenden Eigenschaften der Wärmedämmung, Wärmespeichervermögen aber auch Brand- und Schallschutz bekannt ist. Weitere interessante Eigenschaften findet man auf zahlreichen Seiten im Internet. Informieren Sie sich auch über mögliche Förderungen im Zusammenhang mit Ytong.

Die beiden 4-Zimmer-Wohnungen sind getrennte Etagenwohnungen. Die Wohnfläche im EG beträgt ca. 114 m<sup>2</sup>, im OG ca. 103 m<sup>2</sup>. Beide Wohnungen verfügen über 3 Schlafzimmer, einem großzügigen Wohnzimmer (EG mit Kamin, OG Kaminofen mit Fenster) und einem offenen Küche-Ess-Bereich. Im EG gibt es zusätzlich ein Gäste-WC.

Im EG gelangt man über das Wohnzimmer bzw. das Elternschlafzimmer auf die große, nach Süden ausgerichtete Terrasse und dem hinteren Teil des Gartens. Statt Terrasse und Gartenanteil besitzt die Wohnung im OG einen nach Osten ausgerichteten Balkon, der sich über die gesamte Breite des Hauses erstreckt.

Im Keller befinden sich neben der Heiztechnik eine Sauna, zwei Vorratskeller sowie zwei große Räume, die ursprünglich als Waschküche / Werkstatt mit Treppenaufgang zum hinteren Garten bzw. als Kellerbar / Partykeller genutzt wurden. Beheizt wird das gesamte Haus über eine Ölzentralheizung, die regelmäßig gewartet wurde. Die letzte Überprüfung der Anlage ergab sehr gute Abgaswerte und es gab keine Beanstandung. Das EG ist zusätzlich zu den Heizkörpern teilweise mit Fußbodenheizung ausgestattet. Besonders zu erwähnen ist die große direkt nach Süden ausgerichtete Dachfläche. Für die Installation einer PV-Anlage und / oder Sonnenkollektoren ist sie hervorragend geeignet.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem eine Doppelgarage sowie Stellplätze vor der Garage für die Bewohner.

Am Haus wurden über die Jahre die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch keine wesentlichen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Eine Besichtigung des Hauses ist am 30.11. und 1.12.2024 in der Zeit von 9:00 bis 17:00 Uhr möglich.

Für einen ersten Eindruck kopieren Sie den Link und Sie werden eine Video mit einem Rundgang um das Haus sehen .

<https://1drv.ms/v/c/6db80b0a8aa58342/IQRrjBExGkSdR6FsX7IOykGcAVvdrkUqigYrhD8OCZHURmU>

## Lage

Das Haus im Ortsteil Lindelburg, einem idyllischen Teil von Schwarzenbruck, bietet eine äußerst verkehrsgünstige Lage zwischen Neumarkt und Nürnberg. Schwarzenbruck und das nahegelegene Burgthann verfügen über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Supermärkten, Cafés, Apotheken, Restaurants, Schulen und Ärzten, die alle innerhalb von wenigen Autominuten erreichbar sind.

Für Naturliebhaber bietet der nahegelegene Ludwig-Donau-Main-Kanal viele Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Angeln. Dank der Autobahnanbindungen A9, A3 und A73 sind Städte wie Nürnberg, Fürth und Erlangen schnell erreichbar, was die Lage auch für Berufspendler attraktiv macht.

Über den Bahnhof in Burgthann ist der Nürnberger Hauptbahnhof innerhalb von 20 Minuten erreichbar und die B8 sorgt zudem für eine hervorragende Verkehrsanbindung nach Nürnberg und Neumarkt.

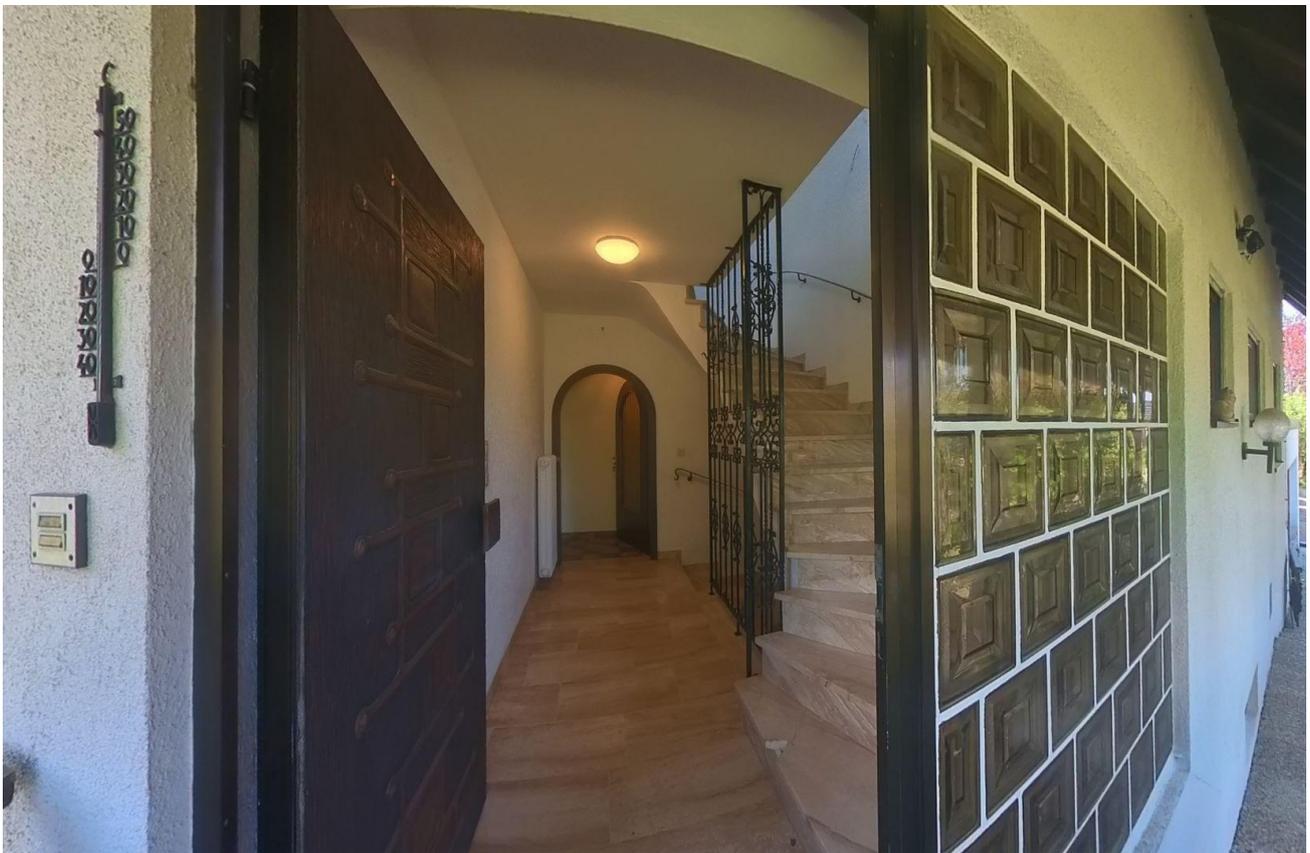
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	198,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Treppenhaus EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Kind 2 EG

# Exposé - Galerie



Eltern EG



Kind 1 EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Küche / Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Terrasse 1

# Exposé - Galerie



Terrasse 2



Terrasse 3

# Exposé - Galerie



Pergola



Kellerabgang

# Exposé - Galerie



Waschküche



Sauna

# Exposé - Galerie



Flur Keller



Heizung

# Exposé - Galerie



Kellerbar



Flur Keller 2

# Exposé - Galerie



Keller 2



Keller 1

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Keller



Treppenhaus OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Küche / Essbereich OG

# Exposé - Galerie



Küche / Essbereich OG



Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Kind 1 OG

# Exposé - Galerie



Eltern OG



Kind 2 OG

# Exposé - Galerie



Bad OG

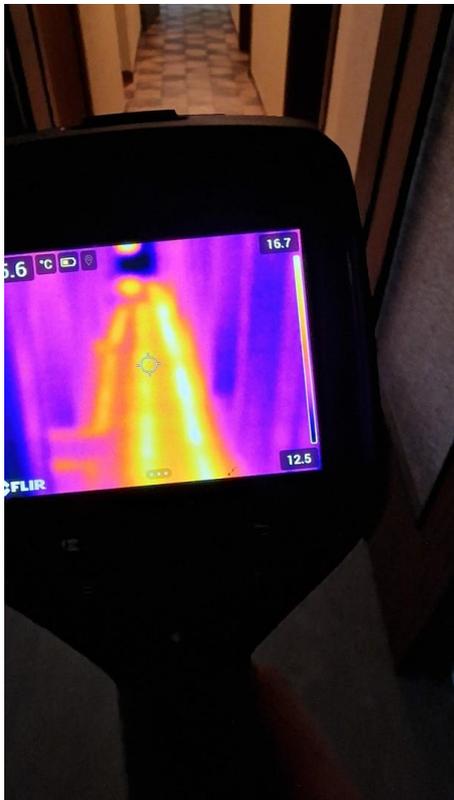


Bad OG

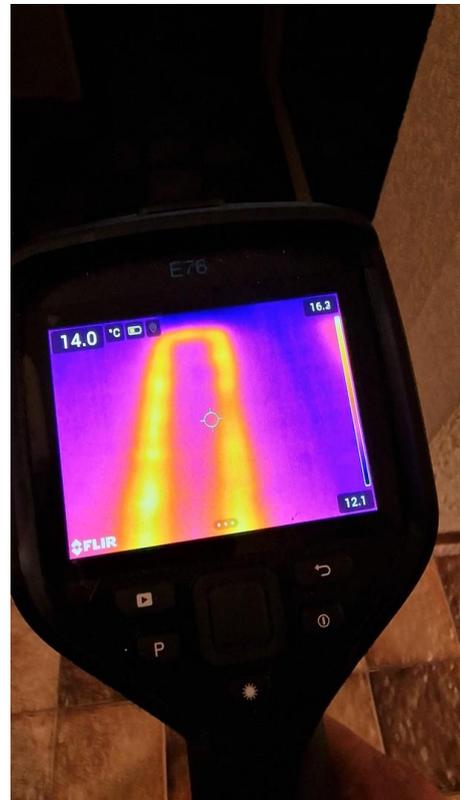
# Exposé - Galerie



Dachboden



EG Flur Fußboden-hzg\_1



EG Flur Fußboden-hzg\_2

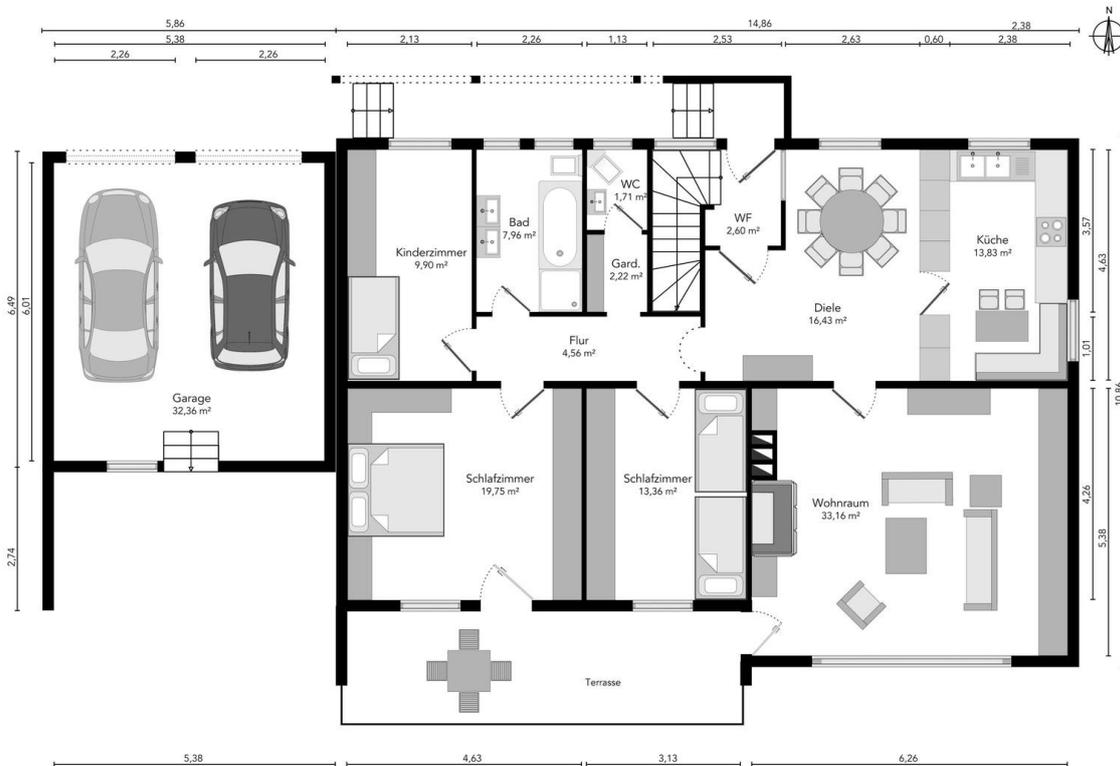
# Exposé - Galerie



EG Flur Essbereich-hzgz

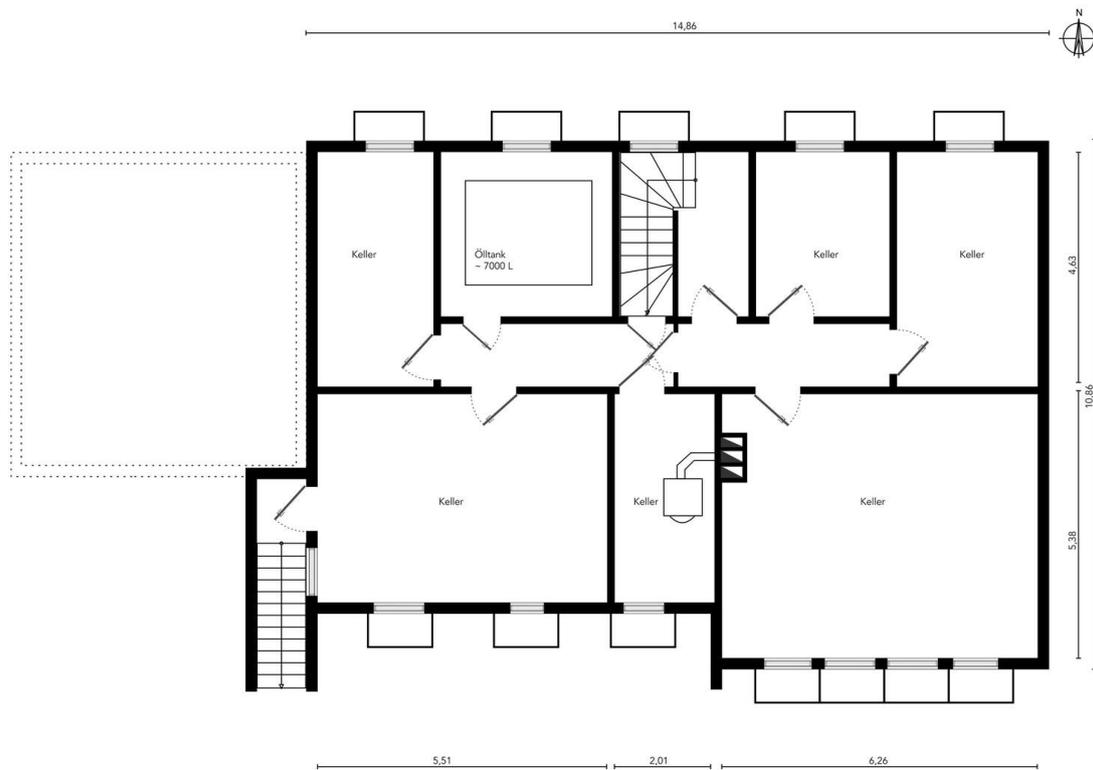


EG Treppenhaus Fußboden-hzgz



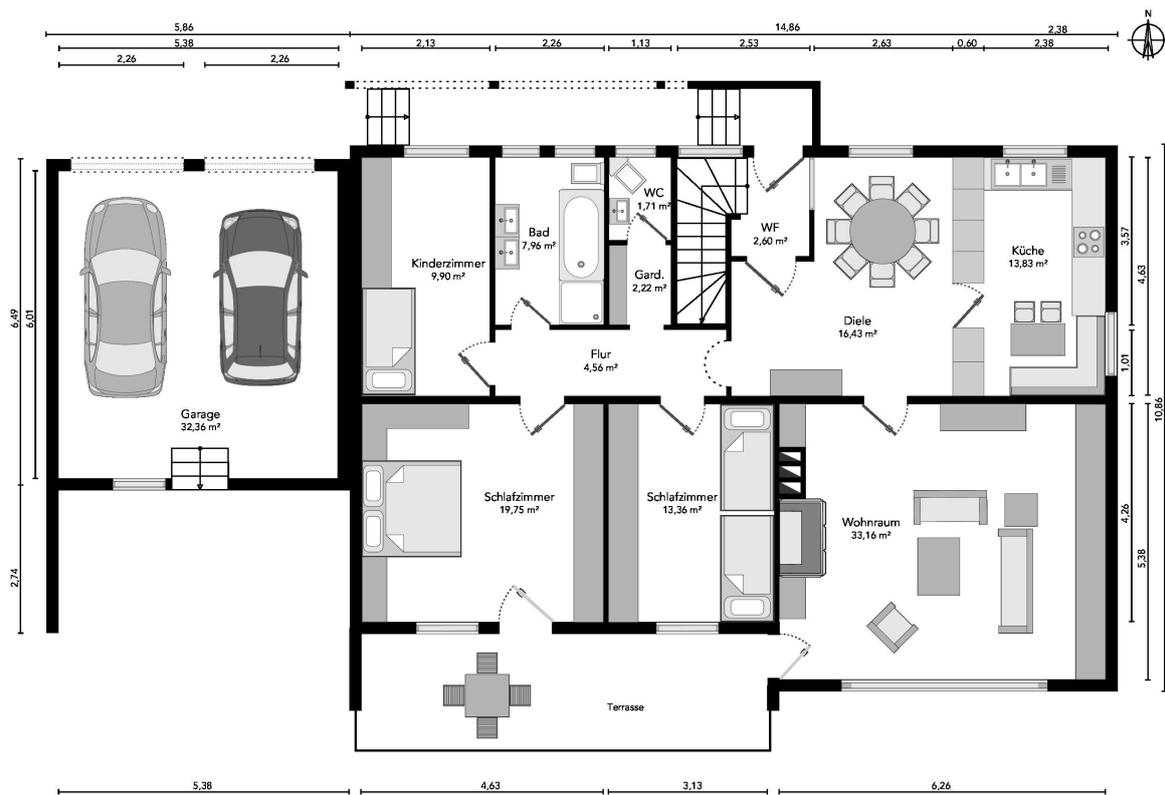
Grundriss EG

# Exposé - Galerie



Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

