

Schwarzenbruck / Altenthann

4-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit Gartenanteil in Schwarzenbruck OT

Property ID: 24269009

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 4

Property ID: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

At a glance

Property ID	24269009	Purchase Price	390.000 EUR
Living Space	ca. 140 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2011
Available from	01.11.2024	Condition of property	Like new
Floor	2	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 8 m ²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	2011		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	190.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.05.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1919

Property ID: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

The property



Property ID: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

The property



Property ID: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

The property



Property ID: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

The property



Property ID: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

The property



Property ID: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

The property



Property ID: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09187 - 92 83 01 0

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

Property ID: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

A first impression

Hier gelangen Sie zur virtuellen Tour: <https://tour.ogulo.com/ekWY> Diese neuwertige und moderne auf 2 Ebenen angelegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 2-Familienhaus ist nicht nur wegen der großen Dachterrasse sondern auch dem dazugehörigen Gartenanteil eine tolle Gelegenheit als echte Haus-Alternative für die Familie. 2011 wurde diese Wohnung in einem bereits bestehenden Haus mit Aufstockung und komplett neuem Dach, sowie komplett neuem Ausbau aller Gewerke geschaffen und lässt keine Wünsche mit dem Anspruch an modernes Wohnen offen. Über ein helles großzügiges Treppenhaus gelangt man im 1. OG mit einem großen Vorplatz in den Garderobenbereich mit einem Abstellraum. Von dort gibt es eine schöne einläufige Treppe in die Hauptwohnung. Diese erschließt sich über einen großzügigen und hellen Flurbereich in sämtliche Wohn- und Schlafräume. Das sehr großzügige Wohn- Ess- und Kochambiente ist bis in die Giebelspitze geöffnet und beinhaltet eine offene Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten. In den beiden knapp 13 m² großen Kinderzimmern lässt es sich angenehm Leben. Die weiteren Highlights der Wohnung bilden sicher die an dem großzügigen Schlafzimmer mit Ankleide befindliche Dachterrasse mit ca. 14 m² und schönen Ausblicken in den Gartenbereich, der ebenfalls zur Wohnung gehört, sowie das Erlebnis-Bad. Es gibt dort genügend Licht durch 2 große Fenster. Die Dusche ist dort im wahrsten Sinne Programm für alle wünschenswerten programmierbaren Duscherlebnisse. Die Eckwanne, das in der Ecke befindliche WC und auch der Waschtisch runden das Baderlebnis gelungen ab. Genügend Stauraum gibt es im unteren Bereich der Wohnung ebenso wie im Kellerersatzraum im EG. Das Auto hat Platz gleich neben dem Hauseingang und die zur Wohnung gehörende Grünfläche bietet Jung wie Alt das zum Hausraum noch fehlende Gartenambiente. Die Wohnung ist ab 01. November 2024 bezugsfrei. Weitere Infos zur WEG-Regelung, Rücklagenbildung und Hausgeld gerne auf Anfrage. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin ! Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns.

Property ID: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

Details of amenities

- * Praktisch, sehr ansprechend geschnittener Grundriss
- * 3-fach-isolierverglaste Kunststoff-Isolierglasfenster, teilw. bodentief mit elektrischen Rollos bzw. Jalousien
- * Ölzentralheizung als Fußbodenheizung mit Solarunterstützung
- * Sat-Anlage
- * Fliesen im Bad, sonst hochwertige Vinylböden
- * Tageslicht-Bad mit bodentiefer Dusche und hochwertiger Duscharmatur mit elektronischer Bedienung, Waschtisch, WC, Eckwanne
- * offene Küche mit Einbauküche im Wohnbereich
- * große Dachterrasse nach Süden
- * Abstellraum im Eingangsbereich mit Garderobe
- * Kellerersatzraum beim Hauseingang im EG für Fahrräder etc.
- * KFZ-Stellplatz vor dem Haus
- * eigener Gartenbereich

Property ID: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

All about the location

Das ländlich geprägte Kirchdorf Altenthann liegt etwa vier Kilometer östlich vom Hauptort Schwarzenbruck entfernt. Nachbarorte im Uhrzeigersinn sind Winkelhaid, Grünsberg, Burgthann, Pattenhofen und Rummelsberg. In Altenthann gibt es einen Gasthof mit angeschlossener Metzgerei. Des Weiteren existieren dort zwei Friseure und verschiedene Hofläden mit Erzeugnissen aus landwirtschaftlicher, regionaler Produktion. Ebenso gibt es einen Kindergarten und die Freiwillige Feuerwehr Altenthann. Im Individualverkehr ist Altenthann durch Landstraßen mit den Nachbargemeinden Altdorf, Winkelhaid und Burgthann verbunden. Im öffentlichen Verkehr existiert eine Buslinie, die mehrmals am Tag zwischen Altdorf und Ochenbruck verkehrt und durch Bedienung von S-Bahn-Stationen eine Anbindung an die S-Bahn Nürnberg gewährleistet. Im nahegelegenen Hauptort Schwarzenbruck, sowie Altdorf und Winkelhaid gibt es alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs samt weiterführende Schulen. Kurzum: Ländliches Wohnen trifft auf nahegelegene gute Infrastruktur im Landkreis Nürnberger Land.

Property ID: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 190.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1919. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24269009 - 90592 Schwarzenbruck / Altenthann

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2 Nürnberger Land
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com