

Schwarzenbruck / Ochenbruck

# Zum Vermieten oder Eigennutzen eine gute Partie

*Número da propriedade: 26269011*



**PREÇO DE COMPRA: 205.000 EUR • ÁREA: ca. 65 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26269011 - 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26269011 - 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck

## Numa vista geral

|                        |  |                             |   |
|------------------------|--|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 26269011                                 | Preço de compra             | 205.000 EUR   |
| Área                   | ca. 65 m <sup>2</sup>                    | Apartamento                 | Piso  |
| Disponibilidade        | 01.06.2026                               | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Piso                   | 2  | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos                | 2  | Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda   |
| Casas de banho         | 1  |                             |   |
| Ano de construção      | 1992                                     |                             |   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |                             |   |

Número da propriedade: 26269011 - 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás natural pesado  | Consumo final de energia                                 | 115.00 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Certificado Energético válido até | 16.05.2028          | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1992                              |

Número da propriedade: 26269011 - 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck

## O imóvel



Número da propriedade: 26269011 - 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck

## O imóvel



Número da propriedade: 26269011 - 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck

## O imóvel



Número da propriedade: 26269011 - 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck

## O imóvel



Número da propriedade: 26269011 - 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck

## O imóvel



Número da propriedade: 26269011 - 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck

## O imóvel



Número da propriedade: 26269011 - 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck

## O imóvel



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 26269011 - 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck

## O imóvel



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**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.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Número da propriedade: 26269011 - 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 09187 - 92 83 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

Número da propriedade: 26269011 - 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26269011 - 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck**

## Uma primeira impressão

Hier gelangen Sie zum 360 Grad-Rundgang:

<https://tour.ogulo.com/mMEM>

Ein ruhiger, gepflegter Auftritt prägt diese Etagenwohnung aus dem Jahr 1992. Sie wirkt nicht inszeniert, sondern angenehm selbstverständlich: zwei Zimmer, eine große Wohnküche, ein Bad mit Wanne und Dusche sowie ein großer überdachter Balkon mit Ausblick ins Grüne, der den Wohnbereich spürbar nach draußen erweitert. Alles ist auf einen Alltag ausgelegt, der kurze Wege und klare Abläufe schätzt, ohne dabei nüchtern zu wirken.

Die Wohnräume tragen Laminatböden, die Küche mit PVC und das Bad ist gefliest. So entsteht ein sachlicher, gut zu pflegender Rahmen, der der Wohnung ihre ordentliche und langlebige Anmutung gibt. Die Fenster sind 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster und mit Rollos ausgestattet. Sie halten das Wohnen angenehm geschützt und erlauben es, Licht und Privatsphäre unkompliziert zu steuern. Beheizt wird die Wohnung über eine neuwertige Gaszentralheizung, ein unaufdringlicher, aber wichtiger Baustein für ein verlässliches Wohngefühl.

Die Küche ist nicht als Nebenraum gedacht, sondern als große Wohnküche mit Einbauküche. Hier entsteht ein eigener Mittelpunkt, mit Platz für den Rhythmus des Tages, vom ersten Kaffee bis zum Abendessen. Das Bad zeigt sich vollständig ausgestattet: Badewanne, WC und Waschbecken bringen genau jene Selbstverständlichkeit mit, die im Alltag zählt.

Der große überdachte Balkon setzt der Wohnung einen besonders angenehmen Akzent. Er ist ein geschützter Platz im Freien, auch dann nutzbar, wenn das Wetter nicht ganz mitspielt. Ein Tisch, zwei Stühle, ein paar Pflanzen, mehr braucht es hier nicht, um dem Wohnen eine entspannte zweite Ebene zu geben. Ergänzt wird das Ensemble durch ein eigenes Kellerabteil, das Stauraum außerhalb der Wohnung schafft, sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der das Ankommen im Haus spürbar komfortabler macht.

So präsentiert sich eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit verlässlicher Ausstattung, gut nutzbaren Flächen und einem angenehm ausgewogenen Charakter. Sie verzichtet auf laute Gesten und überzeugt gerade dadurch: mit einer Wohnküche, einem kompletten Bad, geschützten Außenflächen und den praktischen Details, die den Unterschied im täglichen Leben ausmachen.

**Número da propriedade: 26269011 - 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck**

## **Detalhes do equipamento**

- \* **Praktisch geschnittener Grundriss**
- \* **2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster mit Rollos**
- \* **Gaszentralheizung, neuwertig**
- \* **Fliesen im Bad, Küche und Flur mit PVC, sonst Laminatböden**
- \* **Bad mit Wanne, WC und Waschbecken**
- \* **Küche mit Einbauküche samt Waschmaschine, als große Wohnküche**
- \* **großer überdachter Balkon**
- \* **Kellerabteil mit Fenster, Licht und Steckdose**
- \* **Fahrradgarage direkt vor dem Haus**
- \* **Tiefgaragenstellplatz mit Steckdose ohne direkte Nachbarstellplätze**
- \* **Trockner-Raum mit Müntztrockner in der Tiefgarage**

**Número da propriedade: 26269011 - 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck**

## **Tudo sobre a localização**

Die Wohnung befindet sich im Schwarzenbrucker Ortsteil Ochenbruck, welcher direkt mit Schwarzenbruck zusammenhängt.

Schwarzenbruck überzeugt als ein zukunftssicherer und familienfreundlicher Vorort von Nürnberg durch seine stabile Bevölkerungsentwicklung und eine herausragende Lebensqualität. Die Nähe zur Metropole Nürnberg, kombiniert mit einer exzellent ausgebauten Infrastruktur inklusive S-Bahn-Anbindung und direktem Autobahnzugang, macht die Stadt zu einem begehrten Wohn- und Investitionsstandort. Die Immobilienpreise zeigen trotz einer moderaten Preiskorrektur seit 2022 eine bemerkenswerte Stabilität mit einem prognostizierten jährlichen Wertzuwachs von 4 bis 6 Prozent bis 2030. Nachhaltige kommunale Investitionen in energieeffiziente Neubauten und eine begrenzte Flächenverfügbarkeit sichern zudem eine attraktive Wertentwicklung bei gleichzeitig soliden Mietrenditen von 3 bis 4 Prozent. Die robuste wirtschaftliche Lage mit niedriger Arbeitslosigkeit und starken regionalen Branchen unterstreicht die Sicherheit und Attraktivität des Standortes für langfristige Kapitalanlagen.

Die hervorragende Infrastruktur Schwarzenbrucks spiegelt sich auch in der Vielfalt und Qualität der verfügbaren Annehmlichkeiten wider. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte wie EDEKA Eimer und Lidl in nur etwa 14 bis 16 Minuten Fußweg zur Verfügung, ergänzt durch praktische Tankstellen und Convenience Stores in unmittelbarer Nähe. Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten und dem Krankenhaus Rummelsberg in einem Umkreis von rund 12 bis 15 Minuten zu Fuß erstklassig gewährleistet, ebenso wie Apotheken, die eine schnelle und zuverlässige Versorgung garantieren. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bahnhöfe Mimberg und Ochenbruck, jeweils in etwa 10 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar, sowie mehrere Buslinien optimal gewährleistet, was eine flexible Mobilität für Bewohner und Mieter sicherstellt.

Auch das Freizeitangebot trägt zur Attraktivität des Standorts bei: Nahgelegene Sportanlagen und Spielplätze sowie die Rad und Wanderwege im Schwarzachtal (100 m von der Wohnung entfernt) sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine ausgewogene Work-Life-Balance. Für kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen stehen darüber hinaus Einrichtungen wie die Villa Flaire und der Dorfplatz in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Diese ausgewogene Mischung aus Infrastruktur, Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten macht Schwarzenbruck zu einem Standort mit hoher Nachfrage und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

**Für Investoren bietet Schwarzenbruck somit eine seltene Kombination aus stabiler Wertentwicklung, solider Mietnachfrage und einer ausgezeichneten Infrastruktur, die langfristig Sicherheit und attraktive Renditen gewährleistet. Die nachhaltigen kommunalen Entwicklungen und die begrenzte Verfügbarkeit von Bauflächen unterstreichen die Exklusivität und das Wachstumspotenzial dieses Standortes, der sich als erstklassige Kapitalanlage mit geringem Risiko präsentiert. Schwarzenbruck ist damit ein herausragender Standort für Investoren, die Wert auf Stabilität, Wertzuwachs und eine exzellente Infrastruktur legen.**

**Número da propriedade: 26269011 - 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26269011 - 90592 Schwarzenbruck / Ochenbruck**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Matthias Bräunlein**

---

**Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf**

**Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0**

**E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**