



## 90602 Pyrbaum / Schwarzach

Großes Haus. Große Garage. Großer Garten. Ihr Zuhause in Schwarzach.



**1.400 €**

Kaltmiete

**185 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1071 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Florian Rotter

Tel.: 09181 465173

[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	185 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.071 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.400 €
Warmmiete	1.500 €
Nebenkosten	100 €
Heizkosten enthalten	×
Betriebskosten netto	100 €
Gesamtbelastung brutto	1.500 €
Kaution	3.500 €



## Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.06.2034
Baujahr (Haus)	1993
Endenergiebedarf	145.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr 1993  
Verkaufstatus offen



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- massive Bauweise, Ziegelmauerwerk, ca. 36,5 cm stark
- Heizung: Ölzentralheizung
- Fenster: Alufenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Küche: Einbauküche in weißer Holzoptik
- Badezimmer: Badewanne, Dusche, Bidet, WC und Doppelwaschbecken
- Böden: im Wesentlichen Fliesenböden, teilweise Parkett, teilweise Teppich



## Beschreibung

Großes Familienglück in Schwarzach!

- Baujahr 1993
- ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Kellergeschoss
- insgesamt 5,5 Zimmer sowie Küche, Speiß, Badezimmer, Duschbad und Gäste-WC
- neue geflieste Terrasse mit idealer Südausrichtung
- große Doppelgarage
- großer Garten

Betriebs-/Nebenkosten: 100 € (monatliche Vorauszahlung an Vermieter):

Wasser, Abwasser (Kanal), städtische Gebühren

Grundsteuer/Niederschlagswasser/Straßenreinigung, Abfallentsorgungskosten, Versicherungen, etc.

Heizöl, Strom, GEZ, Telekommunikation, etc. rechnen Sie mit dem Lieferanten/Versorger/Anbieter direkt ab.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wird nicht mit vermietet!

## Lage

Das Wohnhaus befindet sich in Schwarzach, einem Ortsteil des Marktes Pyrbaum.

Lagebeschreibung Pyrbaum (PLZ: 90602) im Landkreis Neumarkt i.d.OPf.

- unmittelbare Nähe zur Metropolregion Nürnberg
- eine der walddreichsten und die westlichste Gemeinde der Oberpfalz
- ca. 6.000 Einwohner, stetig wachsend
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Apotheke, Ärzte, Banken, etc. vor Ort
- Kindergärten, Grund-/Volksschule

Entfernung / Verkehrslage

- ca. 15 km nach Neumarkt i. d. OPf., ca. 40 km nach Nürnberg (Stadtzentrum)
- Bundesstraße 8 Nürnberg-Neumarkt
- BAB A9-Anschluss (München-Nürnberg) in ca. 10 km Entfernung
- öffentliche Verkehrsmittel bzw. Personennahverkehr (Rufbus-System, Linie 506)
- Busanbindung zum Regionalbahnhof Allersberg und Bahnhof Postbauer-Heng
- landschaftliche Reize und vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten
- wenige Kilometer zum Naherholungsgebiet Fränkisches Seenland

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.pyrbaum.de](http://www.pyrbaum.de).



**Lautenschlager Immobilien**



















