



91245 Simmelsdorf

Hier können Sie sich selbst verwirklichen!



229.000 €

Kaufpreis

121 m²

Wohnfläche

114 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**


In Vertretung der **Sparkassen
Immobilien**
VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121 m ²
Grundstücksfläche	114 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2015
Zustand	renovierungsbe
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	229.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	28.04.2024
gültig bis	27.04.2034
Baujahr (Haus)	1900
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	148,40
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel



Beschreibung

Willkommen in diesem charmanten Reiheneckhaus, das sich in einer ruhigen Wohngegend befindet und das perfekte Zuhause für eine Familie bietet. Das Haus wurde um ca. 1900 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 121 m² auf einem Grundstück von ca. 114 m².

Das Untergeschoss, das aufgrund der Hanglage oberirdisch ist, beherbergt ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, das im Jahr 2010 renoviert wurde.

Die Küche im Erdgeschoss ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Weiterhin im Erdgeschoss finden Sie ein geräumiges Wohnzimmer, einen Heizungsraum, die Öltanks sowie einen Abstellraum.

Das Obergeschoss des Hauses bietet ein Elternschlafzimmer sowie drei weitere Zimmer, die vielseitig nutzbar sind. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut, bietet jedoch Potenzial für zusätzlichen Wohnraum.

Im Jahr 2010 wurde das Dach neu gedeckt und gedämmt, die Kunststofffenster und Leitungen wurden 1994 installiert und die Ölheizung wurde im Jahr 2015 erneuert. Der Innenausbau wurde im Jahr 2017 durchgeführt und verleiht dem Haus einen einladenden Charakter.

Fazit:

Dieses Reiheneckhaus bietet ausreichend Platz für eine Familie. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einzigartige Haus zu Ihrem Zuhause zu machen!

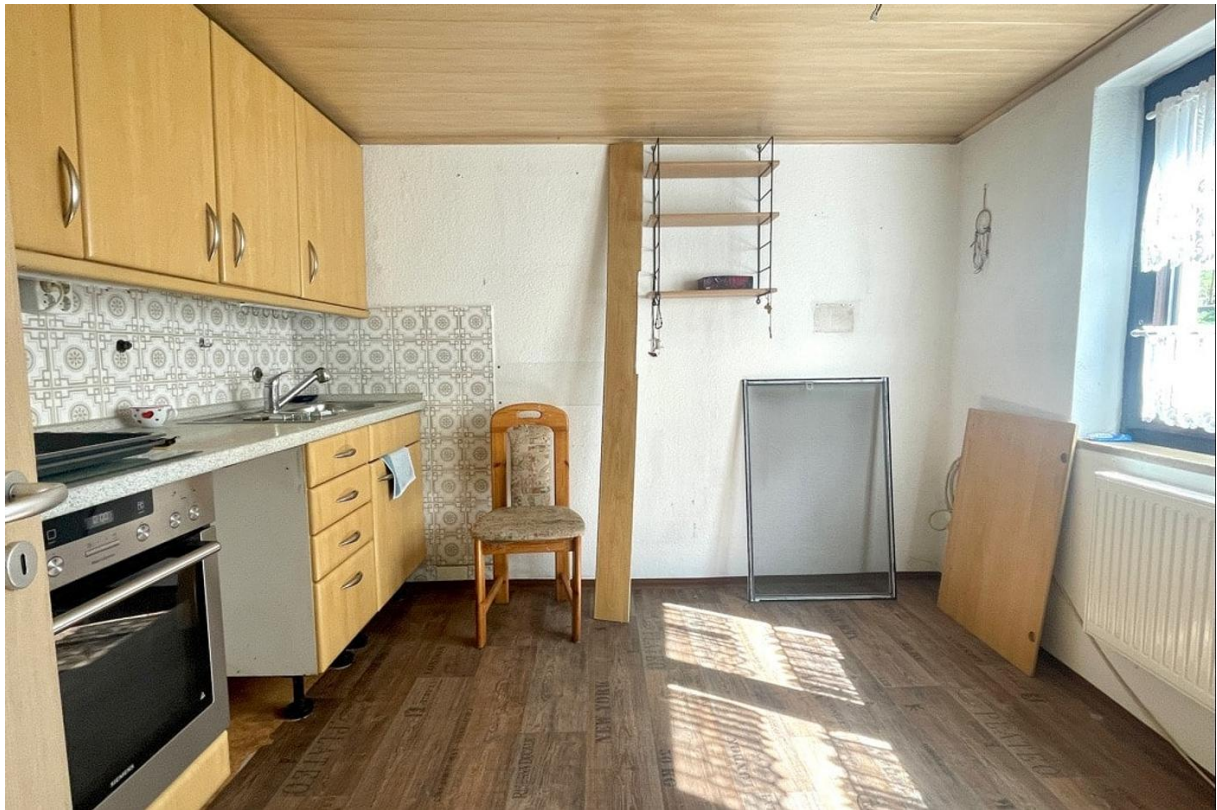
Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, kontaktieren Sie uns gerne.

Lage

Die Gemeinde Simmelsdorf besteht aus 26 Dörfern und Weilern. Interessant ist dabei, dass Simmelsdorf im Vergleich mit anderen gleichgroßen Gemeinden bayernweit die größte Anzahl an Bau- und Bodendenkmälern sowie Kulturgütern aufzuweisen hat. Nicht weniger als sechs Herrnsitze und Schlösser, drei Burgen und Burgruinen, ein salischer Burgstall, zwei Kirchen und mehr als sieben alte Mühlen zählen zum Denkmälerbestand der Gemeinde. Dabei sind Simmelsdorf, Hüttenbach und Diepoltsdorf die kulturgeschichtlich interessantesten und wichtigsten Gemeindeteile.

Das Haus liegt im Ortsteil Hüttenbach. Dieser verfügt über Grundschule, Kindergarten, Zahnarzt, sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten. Die Bahnanbindung zwischen Simmelsdorf-Schnaittach-Neunkirchen-Lauf und den Großraum Nürnberg mit stündlichem Turnus liegt etwa 2 km vom Haus entfernt. Die Autobahnanbindung Schnaittach ist etwa 5 km entfernt.





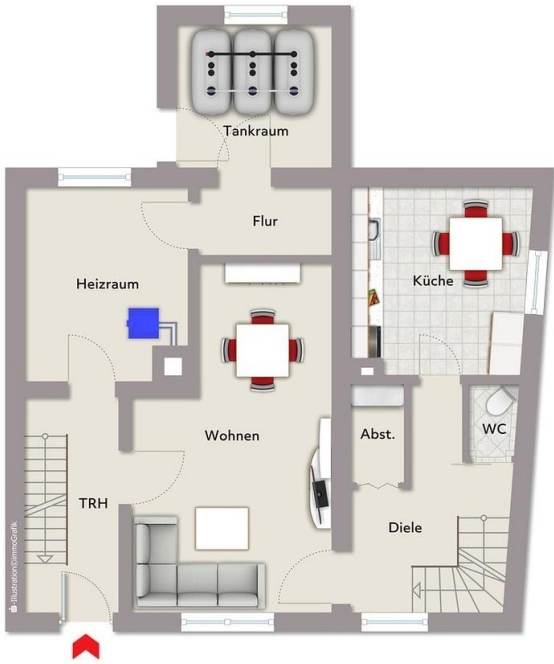








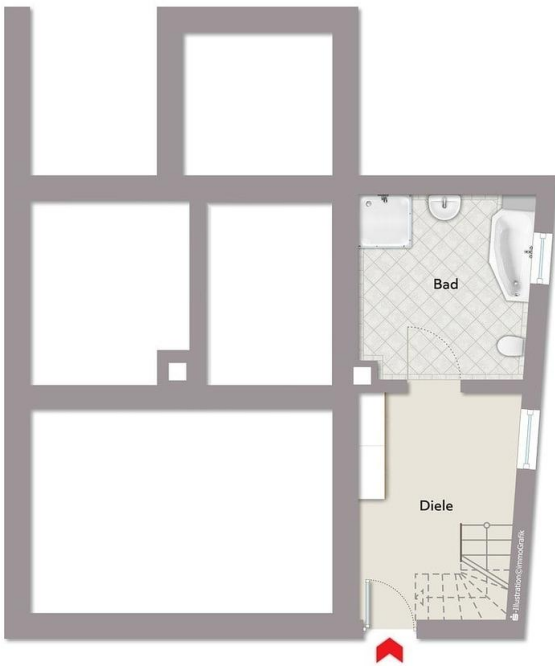




Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.