



## 91245 Simmelsdorf

# Großes Zweifamilienhaus mit Schlossblick – 9 Zimmer mit Charme



**399.900 €**

Kaufpreis

**191 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**271 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

[andrea.wolf@remax.de](mailto:andrea.wolf@remax.de)

## Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 191 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche        | 98 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche | 271 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 9                  |

## Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1930     |
| Zustand | gepflegt |

## Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 399.900 €       |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

## Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1930 |
|----------------|------|



## Ausstattung

### Allgemein

|             |   |
|-------------|---|
| WG-geeignet | ✓ |
| Kamin       | ✓ |

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Befeuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Zweifamilienhaus mit ca. 191 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 9 Zimmer
- 3 separate Wohneinheiten
- Dachgeschoss mit Holzverkleidung und Laminatboden
- Badezimmer im Dachgeschoss mit Dachfenster und Marmordetails
- Küche im Obergeschoss mit moderner Ausstattung und Granitoberflächen
- Wohnzimmer im Obergeschoss mit Loggia
- modernes Tageslichtbadezimmer im Obergeschoss mit Doppelwaschbecken und Badewanne
- Verbindungsraum als Wintergarten zum Dachgeschoss über der Garage
- ausgebauter Raum über der Garage mit 2 Zimmern, Bad und Küche
- 2 vermietete Wohneinheiten im Erdgeschoss und Rückgebäude mit je 2 Zimmern und ca. 55 m<sup>2</sup> und 39 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage
- Zentralheizung
- Dach, Fenster und Außendämmung wurden 2003-2005 erneuert



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1930 bietet auf ca. 191 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Vielzahl an Möglichkeiten. Mit insgesamt 9 Zimmern eignet sich das Objekt ideal für größere Familien oder als Mehrgenerationenhaus.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich 2 gemütliche Zimmer mit Holzelementen, die eine warme Atmosphäre schaffen. Das Badezimmer ist mit modernen Fliesen und einem Dachfenster ausgestattet, das für viel Tageslicht sorgt.

Das Obergeschoss beeindruckt mit einer großzügigen Küche, die mit hochwertigen Materialien gestaltet ist und bereits voll ausgestattet ist. Der angrenzende Wintergarten bietet Platz für gesellige Abende und stellt die Verbindung zum ausgebauten Raum oberhalb der Garage dar. Obergeschoss ist modern gestaltet, mit einer Badewanne und Doppelwaschbecken. Auf der Etage befinden sich noch 2 weitere Räume genutzt als Wohnzimmer mit angrenzender Loggia und Gästezimmer.

Über den an die Küche angrenzenden Wintergarten erreichen Sie den ausgebauten Dachstuhl über der Garage. Hier befinden sich 2 vielseitig nutzbare Räume, ein Tageslichtbad und ein Raum mit Anschlussmöglichkeiten für die Küche. Ein kleiner Balkon mit Blick auf das Barockschloss Hüttenbach rundet das Wohnangebot über der Garage ab.

Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes und im Rückgebäude befinden sich noch 2 separate Wohneinheiten mit je 2 Zimmern, ca. 55 m<sup>2</sup> und ca. 39 m<sup>2</sup>, die derzeit vermietet sind.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 05.12.2030.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1930  
Endenergiebedarf beträgt 147,5 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

## Lage

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Lage in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Umgebung. Nur wenige Minuten entfernt befindet sich ein idyllischer Park, der zu entspannenden Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Auch das Schloss Hüttenbach befindet sich gleich gegenüber. Für Familien mit kleinen Kindern ist der nahegelegene Kindergarten auch ein großer Vorteil, da er bequem zu Fuß erreichbar ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe, was den täglichen Pendelverkehr erleichtert und flexible Mobilität ermöglicht. Für den schnellen Zugang zu weiteren Zielen ist die Autobahn in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Ein weiteres Highlight der Umgebung ist das ehemalige Bürgermeisterhaus, das einen Einblick in die lokale Geschichte bietet und als kultureller Anziehungspunkt dient. Für den täglichen Bedarf steht ein Kiosk mit Paketshop in der Nähe zur Verfügung, der den Einkauf von Kleinigkeiten und die Abwicklung von Postangelegenheiten unkompliziert macht.



Insgesamt bietet diese Immobilie eine harmonische Kombination aus Natur, Kultur und praktischer Infrastruktur.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.12.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 147.50 kWh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.















RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# RE/MAX

## In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0151 / 115 503 64**

**RE/MAX Immobilien**

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

[remax-wolf.de](http://remax-wolf.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion