



## 91245 Simmelsdorf

# Ein Zuhause, gemacht für kleine und große Schritte



**439.000 €**

Kaufpreis

**181 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**446 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	181 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	83,64 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	446 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

### Preise & Kosten

Kaufpreis	439.000 €
Kaufpreis / qm	2.425,41 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.10.2024
gültig bis	21.10.2034
Baujahr (Haus)	1986
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	163,40
Primär-Energieträger	Öl



## Zustand

Baujahr	1986
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Doppelhaushälfte
- Baujahr ca. 1986
- Wohnfläche ca. 181 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 446 m<sup>2</sup>
- Südwestterrasse und Südwestbalkon
- helle Zimmer
- Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss
- ausgebauter Spitzboden
- Ölzentralheizung von 2004
- modernes Tageslichtbad von 2014 mit Dampfdusche und Whirlpoolbadewanne
- Einbauküche im Kaufpreis inbegriffen
- Garage im Haus und Carport
- Einbauschränke Speisekammer, Abstellraum
- begehbare Ankleide im Schlafzimmer
- hochwertige Markenmöbel im Bad, WC und Keller WC
- Highspeed Internet durch Glasfaseranschluss
- Garten eingezäunt
- Solarthermie für Warmwasser
- voll unterkellert



## Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1986 erbaut und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 181 m<sup>2</sup> sowie einem Grundstück von 446 m<sup>2</sup> ein großzügiges und komfortables Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, zahlreiche Modernisierungen und hochwertige Ausstattungsdetails, die ein angenehmes Wohngefühl schaffen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit einer Fläche von ca. 37 m<sup>2</sup>, das durch seine Helligkeit, den gemütlichen Kamin und den direkten Zugang zum Garten besticht. Die angrenzende Terrasse ist südwestlich ausgerichtet und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Küche ist separat angeordnet und mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Ein zusätzliches Highlight dieser Etage ist die praktische Speisekammer sowie ein kleiner Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Gäste-WC mit Fenster komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene. Im gesamten Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung in Kombination mit hochwertigem Eichenholzparkett für ein behagliches Wohnklima.

Im Dachgeschoss befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem Balkon sowie einer begehbaren Ankleide. Daneben steht ein weiteres Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, zur Verfügung. Das im Jahr 2014 vollständig modernisierte Tageslichtbad ist mit einem WC, einer Dampfdusche sowie einer Whirlpoolbadewanne ausgestattet, die über ein integriertes Soundsystem und eine stimmungsvolle Beleuchtung verfügt. Des Weiteren gibt es noch ein separates WC mit Fenster. Auch im Dachgeschoss wurde Eichenholzparkett verlegt und eine Fußbodenheizung installiert.

Der ausgebauter Spitzboden bietet ein weiteres, großzügiges Zimmer mit großen Dachflächenfenstern und Heizkörpern. Dieser Bereich eignet sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet auch hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Gästezimmer mit zwei großen Fenstern und eigenem Badezimmer (inkl. Waschmaschinenanschluss) befinden sich im Kellergeschoss ein zusätzlicher Kellerraum sowie der Heizungsraum. Die im Jahr 2004 erneuerte Ölzentralheizung sorgt für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung. Besonders praktisch ist die direkt ans Haus angeschlossene Garage, die bequem über das Kellergeschoss erreichbar ist.

Abgerundet wird das Angebot durch einen zusätzlichen Carport und den gepflegten, eingezäunten Gartenbereich mit Grill und Gartenhäuschen, der sowohl Rückzugsort als auch Spielfläche für Kinder sein kann. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung und ruhiger Lage macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause mit viel Potenzial und Wohlfühlcharakter.

## 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.

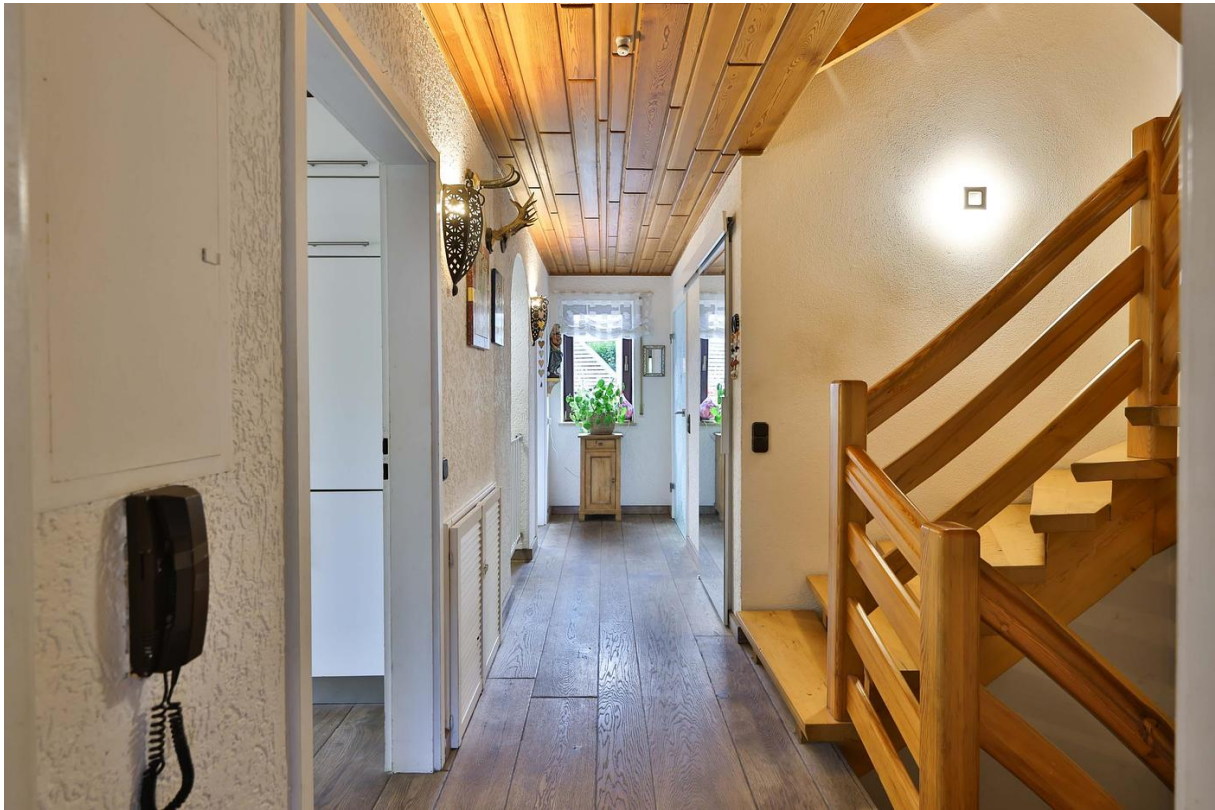
Die Immobilie steht in der familienfreundlichen Gemeinde Simmelsdorf-Hüttenbach. Direkt vor dem Haus beginnt ein Radweg, der Sie in die fränkische Schweiz führt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte,



Grundschule, Mittelschule und Kindergärten finden Sie direkt vor Ort bzw. im nahegelegenen Schnaittach oder Gräfenberg, eine Realschule und Gymnasium befindet sich in Lauf a.d. Pegnitz. Die direkte Anbindung an die Autobahn A9 sowie der Regionalbahnanschluss in Simmelsdorf, ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Erlangen, Forchheim oder Lauf a.d. Pegnitz.











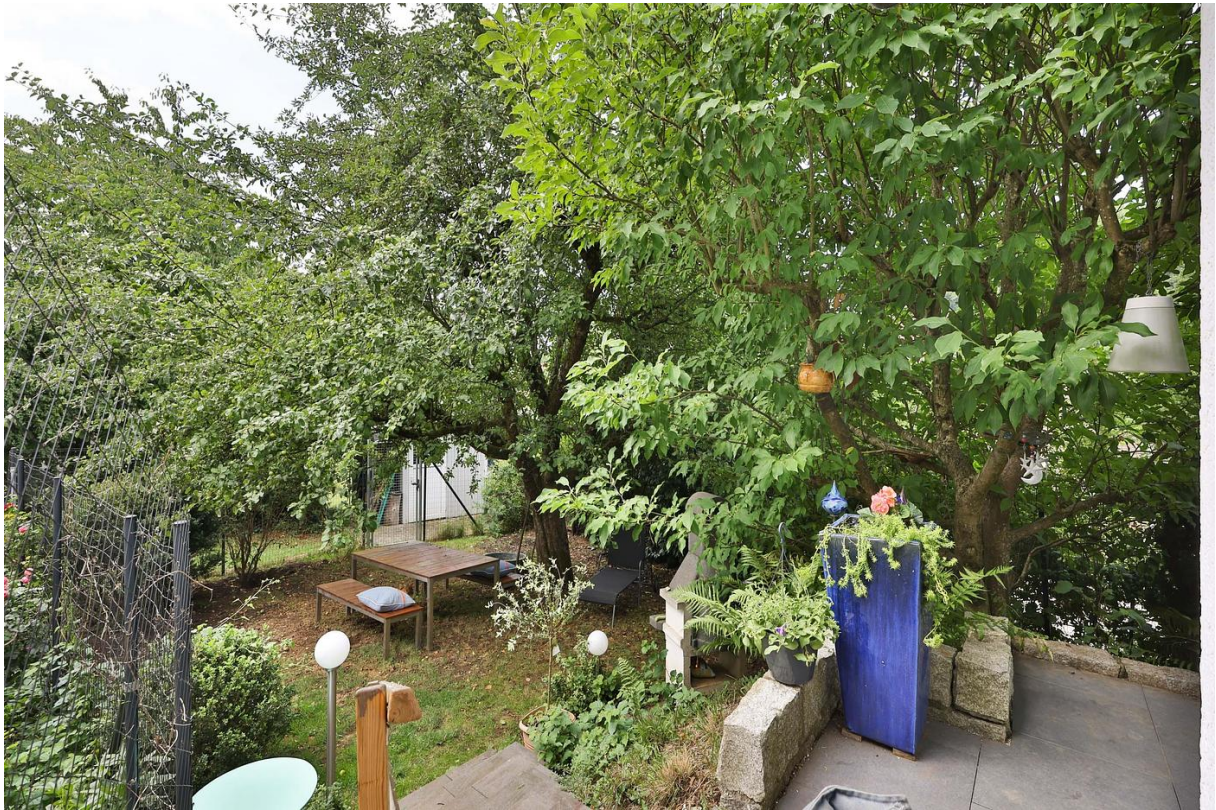


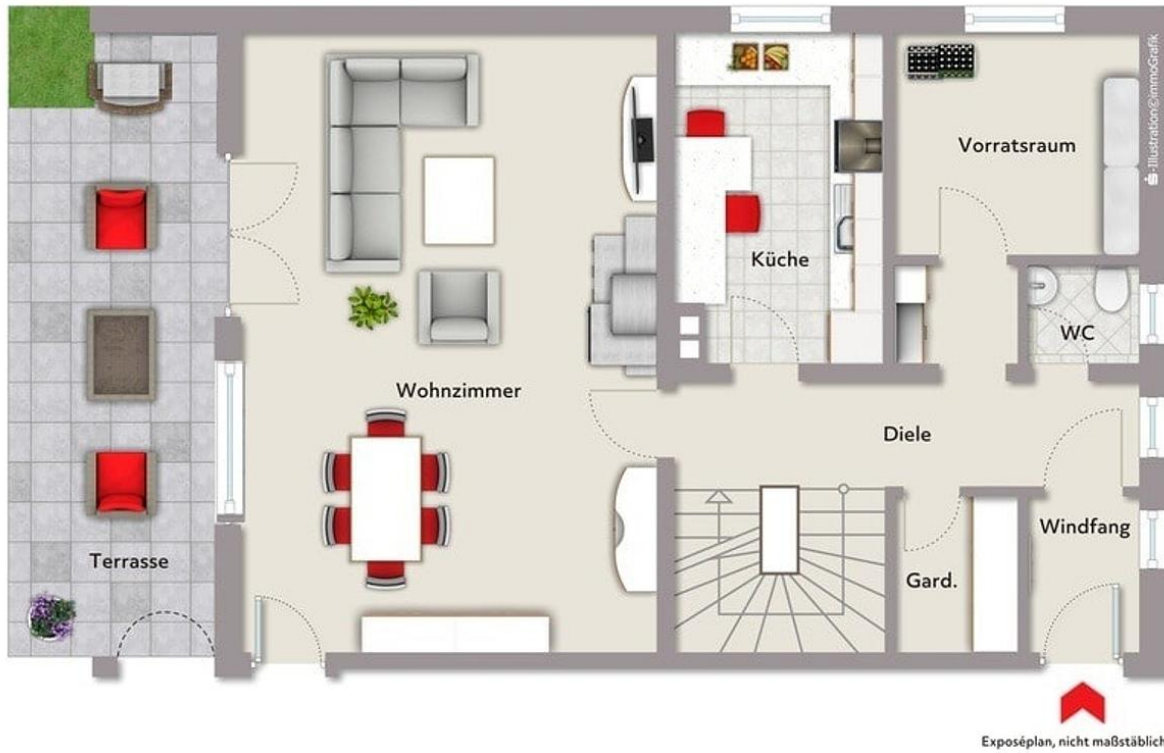




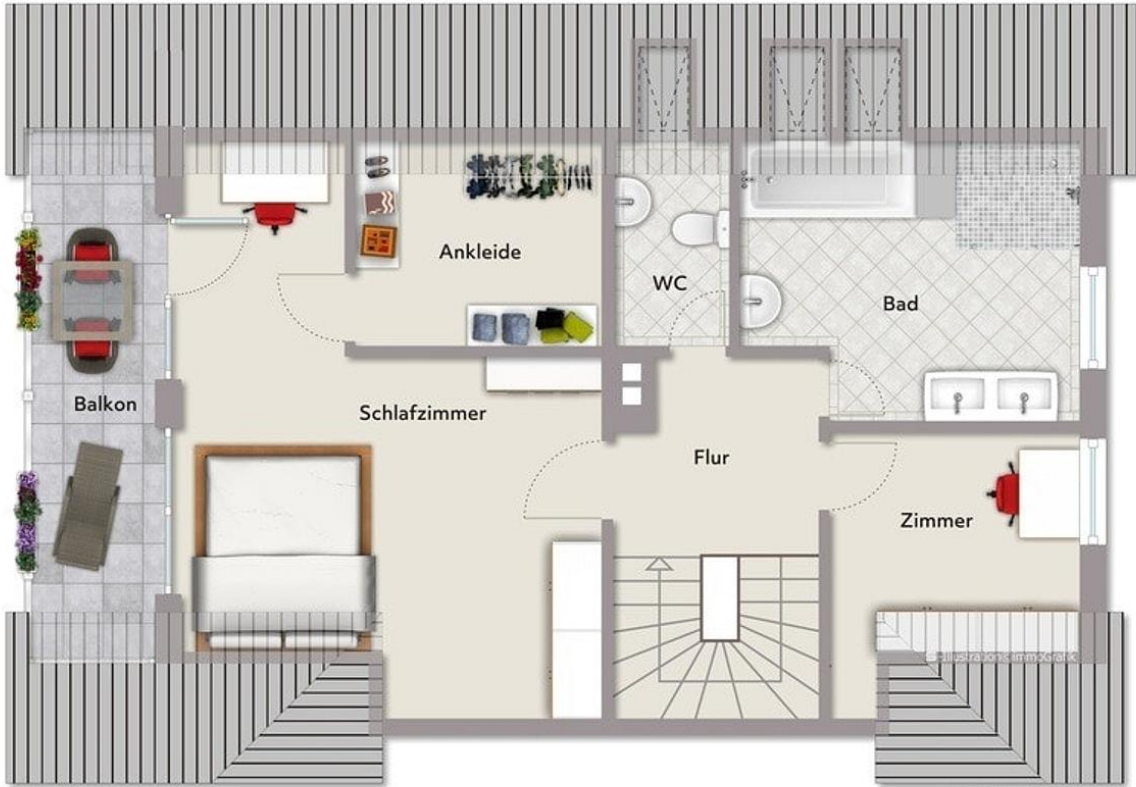












Exposéplan, nicht maßstäblich



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.