91220 Schnaittach

Großzügiges Wohnensemble mit besonderer Architektur u. flexibler Nutzungsmöglichkeit in Schnaittach

1.050.000 €
Kaufpreis

336,71 m²
Wohnfläche

1635 m²
Grundstücksfläche

12
Zimmer

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH
Susanne Schober
Tel.: 0151 50296188
susanne.schober@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	336,71 m²
Grundstücksfläche	1.635 m²
Zimmer	12
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

denkmalgeschützt	✓
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.050.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	21.07.2026
gültig bis	21.07.2036
Baujahr (Haus)	1879
Primär-Energieträger	Holzpellets
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	213.1

Zustand

Baujahr	1879
letzte Modernisierung	2023
Zustand	modernisiert

Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Pellet	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Privater Innenhof
- Naturbelassener Bauerngarten
- Komplett sanierte Scheune mit 3,85 m Deckenhöhe
- Hochwertige Nolte-Einbauküche
- Maßgefertigte Schreinerarbeiten (Innentüren, Einbauten)
- Behutsam freigelegte Originalstilelemente (Balken, Kühltür, offen gelegtes Mauerwerk)
- Denkmalschutz-gerecht aufgearbeitete Sprossenfenster im Sandsteinhaus
- Fußbodenheizung im EG
- Barrierefreiheit im gesamten EG
- Drei separate Wohnbereiche möglich
- Nachhaltige Energieversorgung über PV-Anlage und Pelletheizung
- Garage auf dem Grundstück
- Angeschlossener Gästebereich als Ausbaupotential
- Treppenlift vorbereitet und vorhanden

Beschreibung

Bereits beim ersten Blick wird deutlich, dass dieses Anwesen weit mehr ist als ein gewöhnliches Wohnhaus. Die unter Denkmalschutz stehende Sandsteinfassade aus dem Jahr 1879, der weitläufige Vorplatz und behutsam integrierte moderne Elemente prägen ein außergewöhnlich gepflegtes Ensemble mit starker architektonischer Identität. Seine besonderen Qualitäten offenbaren sich dabei erst nach und nach.

Der gläserne Zugang zur vollständig sanierten Scheune schafft einen fließenden Übergang zwischen historischer Bausubstanz und moderner Architektur. Die zurückhaltende Gestaltung ergänzt das Haupthaus, ohne dessen ursprünglichen Charakter zu überlagern – Bestehendes wurde bewahrt und hochwertig weiterentwickelt.

Wer das Entrée passiert, betritt einen vollständig neu interpretierten Lebensraum. Hinter der historischen Gebäudehülle eröffnet sich ein offener Wohn- und Essbereich mit rund 3,85 Metern Deckenhöhe, markanten Sichtachsen und freiem Blick in den Garten. Großformatige Bodenfliesen und raumhohe Verglasungen unterstreichen die besondere Raumwirkung.

Die ursprünglichen Holzbalken wurden sorgfältig restauriert, fehlende Elemente ergänzt und von einer Holzbildhauerin detailgetreu nachgearbeitet. Auch die Zwischendecke wurde stilgerecht aufgearbeitet und energetisch ertüchtigt. Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen eine hochwertige Nolte-Küche, maßgefertigte Schreinerarbeiten, neue Aluminiumfenster mit teilweise integrierter Beschattung sowie ein Kaminofen.

Direkt an den Wohn- und Essbereich schließt sich der geschützte Innenhof an und erweitert das Wohnen ins Freie. Naturstein, Bepflanzung und die Anordnung der Gebäude schaffen einen ruhigen, privaten Rückzugsort.

Vom Innenhof aus erschließt sich das Ensemble weiter: Mehrere Nebengebäude bieten zusätzliche Nutzflächen mit Potenzial für Gäste, Werkstatt, Atelier, Hobby oder Lagerung. Dahinter erstreckt sich ein naturnah belassener Bauerngarten mit Streuobstbestand, Wildblumen und ursprünglicher Vegetation.

Zurück am historischen Haupthaus führt die stilgerechte Eingangstür in den ältesten Teil des Ensembles. Ein Verbindungsgang zwischen Scheune und Wohnhaus ermöglicht zugleich kurze Wege zwischen beiden Gebäudeteilen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein vollständig barrierefreier Wohnbereich mit drei flexibel nutzbaren Zimmern und einem barrierefreien Badezimmer. Die klassisch gestalteten Innentüren wurden im Zuge der Sanierung erneuert, die Sprossenfenster denkmalgerecht aufgearbeitet. Hochwertige Vinylböden in den Wohnräumen und bewusst erhaltene Bodenfliesen ergänzen die Ausstattung.

Über das offen gestaltete, bewusst in seiner bestehenden Form erhaltene Treppenhaus gelangt man ins erste Obergeschoss. Hier stehen drei Wohn- und Schlafräume mit Parkettböden, eine gepflegte Küche mit modernisierten Einbaugeräten, ein hochwertig erneuertes Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung.

Das ausgebaute Dachgeschoss bildet eine weitere vollwertige Wohnebene. Zahlreiche Dachflächenfenster und durchgängige Parkettböden prägen die hellen Räume. Ein offener Wohnbereich, zwei Schlafzimmer und ein großes Badezimmer schaffen zusätzlichen Raum für Familie, Gäste, Arbeiten oder private Rückzugsbereiche.

Auch technisch wurde das Anwesen im Zuge der umfassenden Sanierung zukunftsorientiert aufgestellt. Eine Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von 9,84 kWp in Verbindung mit einem Tesla-Batteriespeicher mit 13,5 kWh Speicherkapazität ermöglicht die Nutzung und Speicherung selbst erzeugter Energie. Für die Wärmeversorgung sorgt eine moderne Pelletheizung aus dem Jahr

2023. Damit verbindet das historische Ensemble seine aufwendig erhaltene Bausubstanz mit einer zeitgemäßen Energie- und Gebäudetechnik.

Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet vielfältige Perspektiven für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder individuelles Wohnen und Arbeiten. Das Ergebnis ist ein Anwesen, das den Charakter eines historischen Bauernhofes bewahrt und zugleich den Wohnansprüchen der Gegenwart gerecht wird – ein Ensemble, wie es heute nur noch selten zu finden ist.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dieser besonderen Immobilie überzeugen. Für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Marktgemeinde Schnaittach im Nürnberger Land – einem äußerst lebenswerten Wohnort, der die Ruhe und Naturnähe der Fränkischen Alb mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Nürnberg verbindet. Der historische Ortskern verleiht dem Ort einen besonderen Charme und schafft ein Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die Bundesstraße B2 sowie die nahegelegene Autobahn A9 sind Nürnberg, Fürth, Erlangen und Bayreuth schnell erreichbar. Vom Bahnhof Schnaittach Markt bestehen zudem stündliche Zugverbindungen zum Nürnberger Hauptbahnhof mit einer Fahrzeit von rund 28 Minuten. Gleichzeitig ermöglicht die Lage einen schnellen Zugang zum Nürnberger Flughafen sowie zu den wirtschaftsstarken Zentren der Metropolregion.

Für den täglichen Bedarf bietet Schnaittach eine sehr gute Infrastruktur. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken sowie Banken und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im Ort und sind bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie therapeutische Einrichtungen und Pflegeangebote, die einen hohen Wohnkomfort gewährleisten.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot. Mehrere Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie weiterführende Schulen in der näheren Umgebung sorgen für kurze Wege im Alltag. Zahlreiche Vereine und Freizeitangebote schaffen ein ausgewogenes Gemeindeleben und fördern den generationenübergreifenden Austausch. Stolz ist man in Schnaittach besonders auf das eigene Freibad, das im Sommer den Freizeit- und Familienwert der Gemeinde zusätzlich unterstreicht.

Auch über den Ort hinaus bietet die Umgebung einen hohen Erholungswert. Die abwechslungsreiche Landschaft des Schnaittachtals, weitläufige Wälder, Wander- und Radwege sowie zahlreiche Ausflugsziele in der Hersbrucker Schweiz laden ganzjährig zu sportlichen Aktivitäten und Erholung in der Natur ein.

Gerade für gemeinschaftliche Wohnformen eröffnet dieser Standort besondere Perspektiven. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer gewachsenen Nachbarschaft, guter medizinischer Versorgung sowie einer leistungsfähigen Infrastruktur schafft ideale Voraussetzungen für klassische Familienkonstellationen ebenso wie für gemeinschaftliche, generationenübergreifende oder individuell organisierte Wohnformen.

Insgesamt verbindet Schnaittach auf besondere Weise historischen Ortscharakter, hohe Wohnqualität und moderne Infrastruktur. Die Lage bietet damit beste Voraussetzungen für Menschen, die Wert auf ein ruhiges, naturnahes und zugleich hervorragend angebundenes Zuhause legen.

Ein Anwesen. Viele Möglichkeiten.
Umfassend saniert | Repräsentativ
wohnen & arbeiten | Mehrgenerationenwohnen
IMMOsmile

www.immo-smile.de

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN