



91245 Simmelsdorf-Unterwindsberg

957 m² Grundstück in Aussichtslage mit Einfamilienhaus mit Wintergarten und Garage



425.000 €

Kaufpreis

100 m²

Wohnfläche

957 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

 **Gröschel**
Immobilien

Ihr Ansprechpartner

Gröschel Immobilien GmbH

Anke Gröschel

Tel.: +49 9123 4413

info@groeschel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m ²
Nutzfläche	100 m ²
Grundstücksfläche	957 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Wohn-/Schlafzimmer	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab Frei ab sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	425.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % vom
Courtage-Hinweis	bei

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.03.2036
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	F
Endenergiebedarf	200,00



Zustand

Baujahr	1973
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Befuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Das ursprünglich 1973 gebaute Haus wurde 2005/2006 mit einer Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung ausgestattet. Die Fenster sind isolierverglast aus Kunststoff. Strom- und Wasserleitungen wurden ebenfalls 2005/2006 erneuert und das Haus wurde von innen isoliert und teilweise wurde der Dachboden isoliert. Der Erdgeschossbereich ist in Holzständerbauweise ausgeführt und das Souterrain gemauert. Im Wohnzimmer befindet sich ein Schwedenofen.



Beschreibung

Das ursprünglich 1973 gebaute Einfamilienhaus wurde 2005/2006 grundsaniert. Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Wohn-Esszimmer, Küche, Bad und Schlafzimmer. Vom Flur aus ist der Dachboden begehbar und das Souterrain. Im Souterrain sind zwei Kinderzimmer, sep. WC, Waschküche, Wintergarten und Heizungskeller. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 100 m², die Nutzfläche ebenso ca. 100 m². Das sonnig gelegene Hanggrundstück mit Garage hat eine Größe von 957 m².

Lt. Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Simmelsdorf ist eine Teilung des Grundstückes möglich. Die Kosten für den neu zu erstellenden Wasser- und Kanalherstellungsanschluss sind von den Käufern zu tragen und die Leitungen müssen dinglich gesichert werden. Der Kanalplan für das Anwesen Weinleite 21 ist vorhanden.

Eine Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstückes kann über einen Antrag auf Vorbescheid beim Landratsamt Nürnberger Land, Lauf, erfolgen.

Lage

Herrliche Aussichtslage in Simmelsdorf-Unterwindsberg. Grundschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs gibt es in Simmelsdorf, ebenso den Bahnanschluss. Von Unterwindsberg aus fährt in regelmäßigen Abständen ein Bus.



























