91245 Simmelsdorf

WOW!!! XXL-Doppelhaushälfte mit Doppelgarage in Simmelsdorf-OT zur Miete (Neubau-Erstbezug)



2.000 €
Kaltmiete

160 m²
Wohnfläche

170 m²
Grundstücksfläche

5,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Mirko Müller
Tel.: 00499123980830
m.mueller@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m²
Nutzfläche	16 m²
Grundstücksfläche	170 m²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.000 €
Nebenkosten	250 €
Betriebskosten netto	250 €
provisionspflichtig	✕
Kaution	6.000 €

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.08.2036
Baujahr (Haus)	2026
Endenergiebedarf	16.40
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

Küche

offene Küche	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Die XXL-Doppelhaushälfte entsteht derzeit in herrlicher Ortsrandlage und steht voraussichtlich ab Januar 2027 zum Erstbezug bereit. Mit rund 160 m² Wohnfläche auf insgesamt vier Ebenen und einem modernen Ausbaustandard eignet sie sich ideal für Familien und Paare mit Kinderwunsch, die Wert auf viel Platz, zeitgemäße Technik und einen schönen Außenbereich legen.

Über den gemeinschaftlich genutzten, gepflasterten Zugangsbereich erreichen Sie die leicht erhöht liegende Haushälfte, von der sich bereits ein weiter Blick in die umgebende Natur eröffnet.
In der Wohnebene befinden sich die Wohnküche und der großzügige Wohnbereich. Die Küche bietet Platz für einen Essbereich und führt direkt auf die Terrasse. An das Wohnzimmer schließt sich ein großer, überdachter Südbalkon mit freiem Blick an. Eine Diele mit vorgelagertem Windfang und ein separates Gäste-WC ergänzen diese Ebene.
Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das natürlich belichtete Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC ausgestattet. Zusätzlichen Raum bietet das Studio im Dachgeschoss, beispielsweise als Homeoffice oder Rückzugsort.
Im Untergeschoss befinden sich der Haustechnikraum mit Stellplätzen für Waschmaschine und Trockner sowie ein separater Keller-/Abstellraum mit rund 6 m². Besonders komfortabel ist der direkte Zugang von der Doppelgarage ins Haus. Die Garage bietet Platz für zwei Fahrzeuge; eine Wallbox ist bereits vorgesehen.

Bei der Ausstattung wurde auf einen gehobenen Standard geachtet. In den Aufenthaltsräumen sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Schiebeläden, Rollläden an ausgewählten Fenstern sowie das weit ausladende Balkondach im Süden sorgen für zusätzlichen Sonnenschutz.
Beheizt wird die Haushälfte über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Pufferspeicher und Brauch-Warmwasserspeicher mit ca. 250 Litern. Ergänzt wird die Haustechnik durch eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung mit ca. 5 kWp. Das Gebäude wird nach dem GEG-Standard E55 errichtet und erreicht nach den vorliegenden Angaben die Energieeffizienzklasse A+.

Zur Haushälfte gehören eine umlaufende Garten- und Grünfläche von ca. 170 m² sowie eine Hoffläche vor dem Haus von rund 100 m². Zusätzlich steht ein gemeinschaftlich genutzter Besucherparkplatz an der Grundstückszufahrt zur Verfügung.
Die Fertigstellung ist bis Dezember 2026 vorgesehen, sodass der Erstbezug ab Januar 2027 erfolgen kann.
Entdecken Sie mit uns Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und einen persönlichen Besichtigungstermin.

Hinweis: Aktuell steht die angrenzende Doppelhaushälfte mit der Angebotsnummer N5662 ebenfalls noch zur Verfügung. Das Exposé mit beiden Haushälften leiten wir Ihnen auf Wunsch gerne weiter.

Lage

Das hier angebotene Neubau-Doppelhaushälfte befindet sich in Simmelsdorf (Ortsteil Unterwindsberg), einer kleinen romantisch gelegenen Gemeinde, etwa 30 km nordöstlich von Nürnberg, inmitten des idyllischen Schnaittachtals. Die Gemeinde bietet neben ihren tollen Burgen, Schlössern und Wanderwegen in der Umgebung auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie einen Metzger mit kleinem Lebensmittelgeschäft, zwei Kindergärten, eine Grundschule und einen Bahnhof. Alle weitführenden Einrichtungen (Ärzte, Apotheken, Schulen, Einkaufsmärkte) finden Sie im nahe gelegenen Markt Schnaittach . Die BAB-Anbindung zur A9 erreichen Sie in nur 3 km Entfernung, die Bundesstraßen B14 in 8 km und B2 in 5 km. Weitere Infos finden Sie auch unter www.simmelsdorf.de.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!

























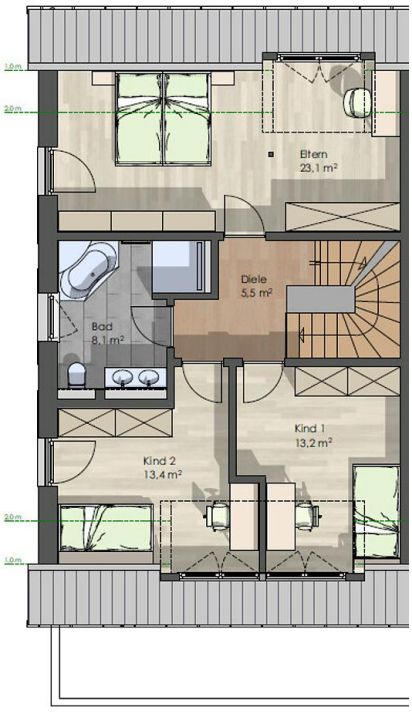


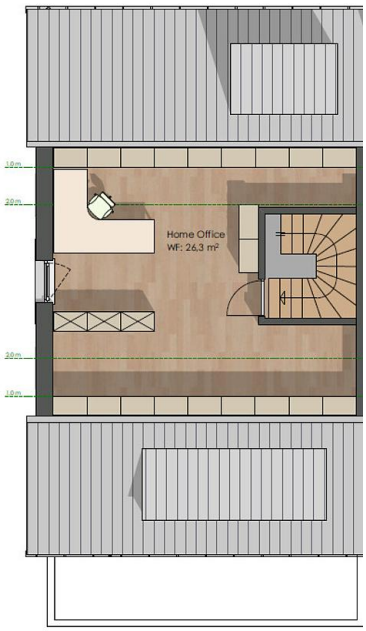


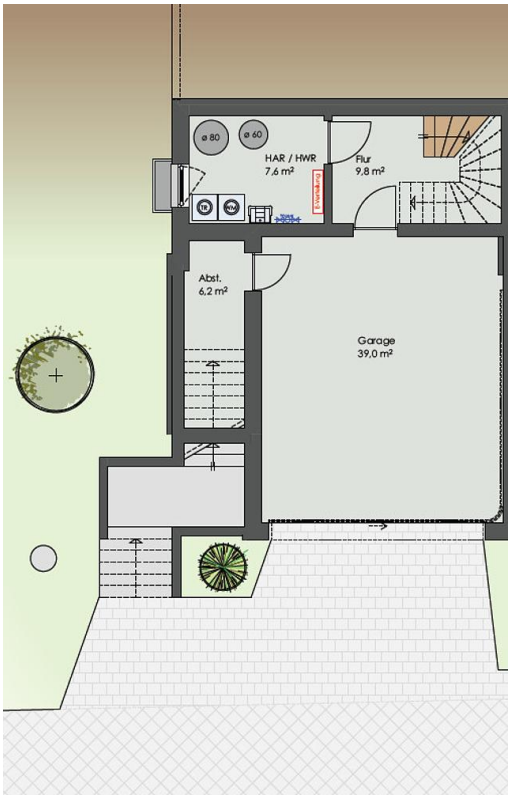





Gewürzgarten
WP
Terrasse
Wohnküche
23,9 m²
WC
2,8 m²
Diele
8,9 m²
WF
3,2 m²
Wohnen
25,8 m²
Balkon
7,2 m²


1,0 m
2,0 m
Eltern
23,1 m²
Diele
5,5 m²
Bad
8,1 m²
Kind 1
13,2 m²
Kind 2
13,4 m²
2,0 m
1,0 m


Home Office
WF: 26,3 m²


ø 80
ø 60
HAR / HWR
7,6 m²
Flur
9,8 m²
Abst.
6,2 m²
Garage
39,0 m²