



## 91245 Simmelsdorf

# Ein Haus mit Herz – modern und liebevoll saniert



**379.000 €**

Kaufpreis

**120 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**109 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 120 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 109 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 5                  |
| Schlafzimmer      | 4                  |
| Badezimmer        | 2                  |
| separate WCs      | 1                  |

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

### Zustand

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Baujahr               | 1870      |
| letzte Modernisierung | 2022      |
| Verkaufstatus         | offen     |
| Zustand               | neuwertig |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 379.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstellungsdatum    | 21.04.2025  |
| gültig bis           | 20.04.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1870        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 192,50      |
| Primär-Energieträger | Pellets     |
| Wertklasse           | F           |



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

### unterkellert

unterkellert zum Teil

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befeuerung

Pellet ✓

### Dachform

Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1870; Anbau von 1973
- ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 109 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 5 Zimmer
- umfangreiche Sanierung von 2020-2022
- Solarthermie
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Tageslichtbad und zwei Dusch-WC's
- Zugang zur Garage über Küche
- kleiner Keller neben Haus



## Beschreibung

Dieses liebevoll modernisierte Einfamilienhaus wurde ursprünglich um 1870 in massiver Bauweise errichtet und 1973 um einen Anbau erweitert. Zwischen 2020 und 2022 erfolgte eine umfassende Sanierung, bei der das Gebäude energetisch und technisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht wurde, bis auf die Außenwände wurde alles erneuert.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>, verteilt auf fünf gut geschnittene Zimmer, und steht auf einem ca. 109 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Sie eignet sich ideal für Paare, Familien oder Berufstätige, die Wert auf ein gemütliches Zuhause mit durchdachter Ausstattung legen.

Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Die moderne Küche ist mit einer hochwertigen Stein-Arbeitsplatte ausgestattet, die nicht nur optisch ansprechend ist, sondern sich auch durch ihre Robustheit und Kratzfestigkeit auszeichnet. Besonders praktisch ist der direkte Zugang von der Küche zur angrenzenden Garage, wodurch Einkäufe bequem und wettergeschützt ins Haus gebracht werden können.

Für wohlige Wärme sorgt eine effiziente Pelletheizung aus dem Jahr 2021, ergänzt durch eine Solarthermieanlage auf dem Dach zur Warmwasserbereitung. Die Fenster wurden im Zuge der Sanierung gegen 3-fach-verglaste Kunststoffenster ausgetauscht. Das Dach wurde vollständig erneuert und mit ca. 30 cm Dämmung versehen, während die Fassade mit etwa 16 cm Polystyrol wärmegeklämt wurde. Im Erdgeschoss sorgt eine moderne Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima, im Ober- und Dachgeschoss sind Heizkörper vorhanden.

Das Obergeschoss bietet ein neuwertiges Tageslichtbad mit nahezu ebenerdiger Dusche, Waschbecken, WC, Urinal und einem Anschluss für die Waschmaschine. Zusätzlich stehen jeweils ein Dusch-WC im Erdgeschoss sowie im ausgebauten Dachgeschoss zur Verfügung. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank, während die übrigen Zimmer flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Der Zugang zum Keller beziehungsweise zum Heizungsraum befindet sich außerhalb des Hauses. Der Keller ist eher klein, eignet sich aber gut als Lagerfläche oder Technikraum. Die Garage wurde im Jahr 2020 neu errichtet und ergänzt das Gesamtangebot dieser durchdachten Immobilie.

Dieses Einfamilienhaus verbindet auf gelungene Weise historischen Charme mit moderner Haustechnik und hohem Wohnkomfort. Es eignet sich hervorragend für alle, die ein bezugsfertiges Zuhause in solider Bauweise und mit effizienter Ausstattung suchen.

Die Gebäudehülle hat KfW 55 Standard. Aufgrund der zu großen Heizungsanlage (30 KW) sowie keine innenliegenden Räume ist die Energieklasse bei F.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren einen Besichtigungstermin bei uns.

## 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 Herrensitze 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.



Das Haus liegt im Ortsteil Hüttenbach. Dieser verfügt über Grundschule, Kindergarten, Zahnarzt, sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten. Die Bahnanbindung zwischen Simmelsdorf-Schnaittach-Neunkirchen-Lauf und den Großraum Nürnberg mit stündlichem Turnus liegt etwa 2 km vom Haus entfernt. Die Autobahnanbindung Schnaittach ist etwa 5 km entfernt.



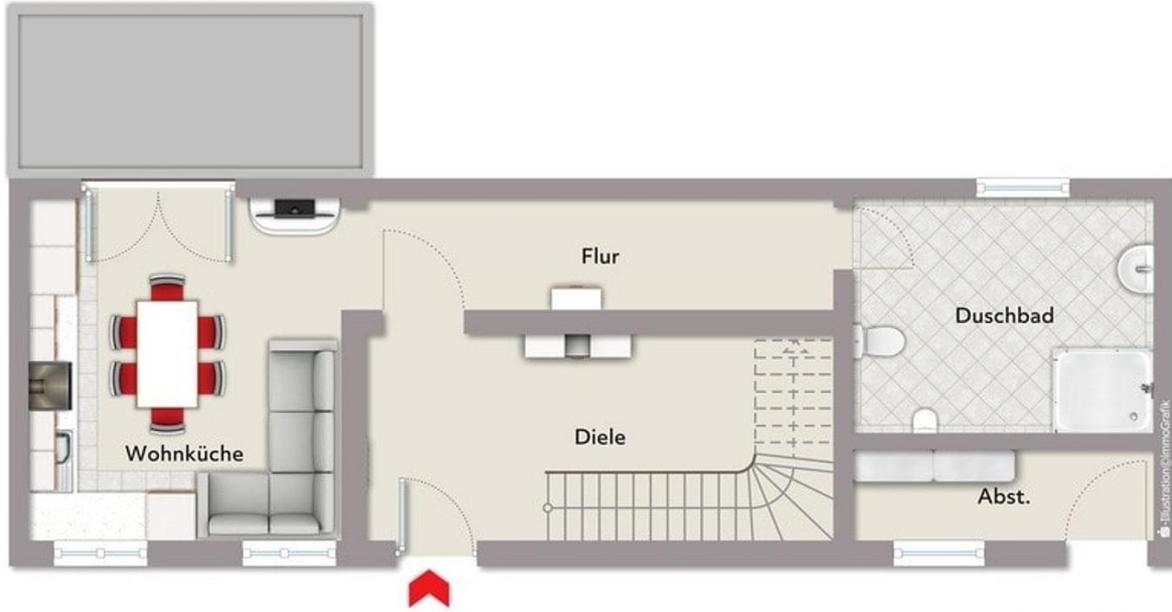












Exposéplan, nicht maßstäblich



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.