



## 91220 Schnaittach

Wohnen im Grünen: Barrierefreie, neuwertige 3-Zi. ETW mit großem Garten in Schnaittach



**399.000 €**

Kaufpreis

**97,25 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Martin Scheuerer

Tel.: 015754766682

[martin.scheuerer@immo-smile.de](mailto:martin.scheuerer@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Wohnfläche               | 97,25 m² |
| Zimmer                   | 3        |
| Schlafzimmer             | 2        |
| Badezimmer               | 1        |
| Balkone / Terrassen      | 1        |
| Balkon / Terrassenfläche | 32,98 m² |
| Gartenfläche             | 85 m²    |
| Stellplätze              | 2        |

### Preise & Kosten

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Kaufpreis            | 399.000 €       |
| Heizkosten enthalten | ✓               |
| Hausgeld             | 376,35 €        |
| provisionspflichtig  | ✓               |
| Aussen-Courtage      | 3,57%           |
| Courtage-Hinweis     | Provisionsanspr |



## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 20.07.2019  |
| gültig bis           | 19.07.2029  |
| Baujahr (Haus)       | 2019        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 76,1        |
| Primär-Energieträger | Gas         |
| Wertklasse           | C           |

## Allgemeine Infos

|              |      |
|--------------|------|
| verfügbar ab | nach |
|--------------|------|

## Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2019      |
| Zustand | neuwertig |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| barrierefrei           | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
|---------|---|

### Fahrstuhl

|                    |   |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Wanne  | ✓ |
| Dusche | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Stellplatzart

|         |   |
|---------|---|
| Garage  | ✓ |
| Carport | ✓ |



## Beschreibung

Diese exklusive Erdgeschosswohnung in einem 2019 fertiggestellten Mehrparteienhaus überzeugt mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche, durchdachten Grundriss und einer hochwertigen Ausstattung, die modernes Wohnen auf höchstem Niveau ermöglicht.

Der helle und offene Wohn-/Essbereich bildet mit der eleganten Einbauküche und Siemens Einbaugeräten das kommunikative Herz der Wohnung. Große, dreifach verglaste Kunststofffenster mit Fensterfalzlüftern sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumklima. Fliegengitter an den Terrassentüren garantieren ungestörtes Lüften im Sommer.

Das stilvolle Badezimmer ist mit einer großzügigen, bodengleichen Dusche (90 cm × 120 cm), Doppelwaschtisch von Burgbad und programmierbarem Handtuchheizkörper ausgestattet. Ein Fenster bringt Tageslicht herein und sorgt für angenehme Frischluft. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Elegante Glastüren und moderne Beleuchtungselemente runden das gehobene Ambiente ab.

Die Wohnung besticht durch eine vollflächige Fußbodenheizung mit digitalen Raumthermostaten, welches für ein behagliches Wohnklima sorgt. Beheizt wird das Gesamtanwesen über eine hauseigene Kraftwärmekopplung (Blockheizkraftwerk), ein zeitgemäßer, nachhaltiger und moderner Wärmeenergieträger.

Das absolute Highlight ist die großzügige Terrasse mit ca. 33 m<sup>2</sup> Fläche, die in den liebevoll gestalteten, privaten Garten mit Sichtschutz, Gabionenwand und verzinkter Gartenlaube übergeht. Hier genießt man maximale Privatsphäre, sowie viel Platz für Erholung, Spiel oder gesellige Stunden im Freien.

Praktischen Stauraum bietet das ca. 6,7 m<sup>2</sup> große Kellerabteil. Gemeinschaftlich nutzbar sind zudem ein Trockenraum und ein Kinderwagenraum.

Ein feuerverzinkter Carport mit eigenem 230-Volt-Stromanschluss, sowie eine Garage mit elektrischem Tor und separaten Stromanschluss sind jeweils zu € 15.500 (Gesamtpreis € 31.000) zu erwerben. Beide Möglichkeiten bieten direkten Zugang zum Garten und unterstreichen den hohen Komfort dieser Wohnung.

Dank der modernen Bauweise und technischen Ausstattung erfüllt diese Wohnung höchste Ansprüche an Komfort, Design und Funktionalität – perfekt für anspruchsvolle Singles, Paare oder kleine Familien, die urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von dieser besonderen Immobilie! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

## Lage

Schnaittach eine Adresse, die Ruhe, Lebensqualität und praktischen Komfort auf ideale Weise vereint. Eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet bietet diese Lage alles, was anspruchsvolle Käufer oder Mieter heute erwarten: ein naturnahes Umfeld, kurze Wege und ein echtes Plus an Lebensgefühl.

Direkt gegenüber der Wohnanlage lädt das örtliche Freibad an warmen Tagen zu einer spontanen Auszeit ein – ein Vorteil, den man sonst nur aus Ferienregionen kennt. Ob Schwimmen am Morgen, eine entspannte Abkühlung nach Feierabend oder Spaß für die ganze Familie: Diese Nähe bringt Lebensqualität direkt vor die Haustür.

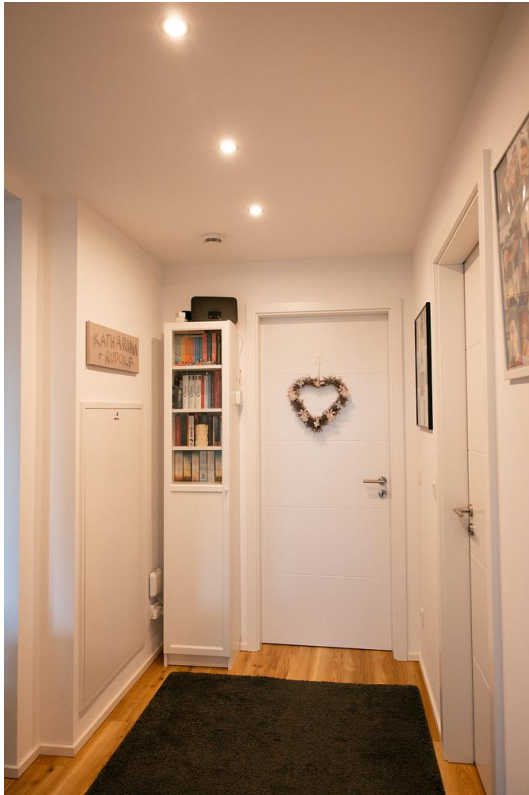


Auch infrastrukturell überzeugt die Lage auf ganzer Linie. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Der nächstgelegene Supermarkt liegt nur rund 800 Meter entfernt – perfekt für kurze Erledigungen ohne Zeitverlust.

Für Aktive und Familien bietet der Sportverein Schnaittach in nur 300 Metern Entfernung zahlreiche Freizeit- und Bewegungsangebote. Wer lieber die Natur genießt, findet mit dem idyllischen Bürgerweiher (600 m entfernt) und den umliegenden Wiesen und Wegen ideale Bedingungen für Spaziergänge, Jogging oder einfach nur eine ruhige Auszeit im Grünen.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Anbindung hervorragend: Die Autobahn A9 erreicht man in etwa einem Kilometer – so bleiben sowohl Nürnberg als auch die gesamte Metropolregion jederzeit bequem erreichbar. Eine Busverbindung (Linie 344), welche fußläufig in ca. 2 Minuten zu erreichen ist, verbindet den Ort Schnaittach mit der Stadt Lauf a.d. Pegnitz. Dort (Lauf links der Pegnitz) stehen weitere öffentliche Verbindungsmöglichkeiten, wie z.B. der S-Bahn Anbindung Richtung Nürnberg, zur Verfügung.





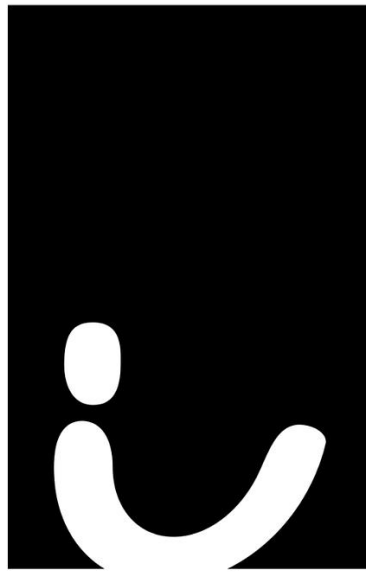








[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



# IMMOsmile