



91245 Simmelsdorf

Viel Platz für die Familie - Zweifamilienhaus mit 9 Zimmern



369.900 €

Kaufpreis

191 m²

Wohnfläche

271 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Schwabach

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

andrea.wolf@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	191 m ²
Nutzfläche	98 m ²
Grundstücksfläche	271 m ²
Zimmer	9

Zustand

Baujahr	1930
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	369.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1930
----------------	------



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet	✓
Kamin	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Beschreibung zur Ausstattung

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich 2 gemütliche Zimmer mit Holzelementen, die eine warme Atmosphäre schaffen. Das Badezimmer ist mit modernen Fliesen und einem Dachfenster ausgestattet, das für viel Tageslicht sorgt.

Das Obergeschoss beeindruckt mit einer großzügigen Küche, die mit hochwertigen Materialien gestaltet ist und bereits voll ausgestattet ist. Der angrenzende Wintergarten bietet Platz für gesellige Abende und stellt die Verbindung zum ausgebauten Raum oberhalb der Garage dar. Obergeschoss ist modern gestaltet, mit einer Badewanne und Doppelwaschbecken. Auf der Etage befinden sich noch 2 weitere Räume genutzt als Wohnzimmer mit angrenzender Loggia und Gästezimmer.

Über den an die Küche angrenzenden Wintergarten erreichen Sie den ausgebauten Dachstuhl über der Garage. Hier befinden sich 2 vielseitig nutzbare Räume, ein Tageslichtbad und ein Raum mit Anschlussmöglichkeiten für die Küche. Ein kleiner Balkon mit Blick auf das Barockschloss Hüttenbach rundet das Wohnangebot über der Garage ab.

Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes und im Rückgebäude befinden sich noch 2 separate Wohneinheiten mit je 2 Zimmern, ca. 55 m² und ca. 39 m², die derzeit vermietet sind.



Beschreibung

Die offene Besichtigung findet am Samstag, den 11.10.2025 um 11.30 Uhr statt. Ich freue mich auf Ihre Anmeldung zum Besichtigungstermin über das Kontaktformular. Etwa 15 Minuten nach Ihrer Anfrage erhalten Sie das Exposé mit den relevanten Objektunterlagen sowie einen Download-Link für den virtuellen 360°-Rundgang. Nach dem Download bekommen Sie auch die genaue Anschrift des Objekts für die Besichtigung am 11.10.2025, und Sie sind damit offiziell für den Besichtigungstermin registriert.

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1930 bietet auf ca. 191 m² Wohnfläche eine Vielzahl an Möglichkeiten. Mit insgesamt 9 Zimmern eignet sich das Objekt ideal für größere Familien oder als Mehrgenerationenhaus.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 05.12.2030.
Baujahr lt. Energieausweis: 1930
Endenergiebedarf beträgt 147,5 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Lage in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Umgebung. Nur wenige Minuten entfernt befindet sich ein idyllischer Park, der zu entspannenden Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Auch das Schloss Hüttenbach befindet sich gleich gegenüber. Für Familien mit kleinen Kindern ist der nahegelegene Kindergarten auch ein großer Vorteil, da er bequem zu Fuß erreichbar ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe, was den täglichen Pendelverkehr erleichtert und flexible Mobilität ermöglicht. Für den schnellen Zugang zu weiteren Zielen ist die Autobahn in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Ein weiteres Highlight der Umgebung ist das ehemalige Bürgermeisterhaus, das einen Einblick in die lokale Geschichte bietet und als kultureller Anziehungspunkt dient. Für den täglichen Bedarf steht ein Kiosk mit Paketshop in der Nähe zur Verfügung, der den Einkauf von Kleinigkeiten und die Abwicklung von Postangelegenheiten unkompliziert macht.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine harmonische Kombination aus Natur, Kultur und praktischer Infrastruktur.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.12.2030.



Endenergiebedarf beträgt 147.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.





















RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0151 / 115 503 64

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion