



## 91220 Schnaittach

Über 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche! XL-Doppelhaushälfte mit großem Garten und Garage in Schnaittach



**378.000 €**

Kaufpreis

**202 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**585 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Schweidler Immobilien**

Robin Wagner

Tel.: 09123-980830

r.wagner@schweidler-immobilien.de



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	202 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	585 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Badezimmer	3
Wohneinheiten	2

### Zustand

Baujahr	1971
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	378.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	06.03.2026
gültig bis	05.03.2036
Baujahr (Haus)	1971
Wärmewert	304,4
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	304,40
Primär-Energieträger	Gas, Strom,



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befuerung

Gas	✓
Elektro	✓
Alternativ	✓

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------



## Beschreibung

Manche Häuser bieten einfach mehr Möglichkeiten als andere – diese Doppelhaushälfte in Schnaittach gehört definitiv dazu. Ursprünglich 1971 erbaut und 1980 durch einen Anbau erweitert, steht das Haus auf einem 585 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet jede Menge Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe. Ob als großzügiges Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus mit zwei separaten Wohneinheiten – hier lässt sich vieles realisieren.

Das Erdgeschoss ist aktuell als 3-Zimmer-Wohnung gestaltet. Eine großzügige Küche, die nicht nur ausreichend Platz zum Kochen und Zusammensitzen bietet, sondern auch einen direkten Zugang in den Garten hat. Das Tageslichtbad ist mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Ergänzt wird die Etage durch ein großzügiges Schlafzimmer sowie zwei weitere große Räume, die derzeit als Wohn- und Esszimmer genutzt werden. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und weiter in den großen Garten.

Auch das 1. Obergeschoss bietet eine komplette 3-Zimmer-Wohnung. Hier stehen zwei Schlafzimmer, eine große Wohnküche sowie ein helles Wohnzimmer mit Kamin zur Verfügung (der Kamin müsste vor Inbetriebnahme erneuert werden). Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Loggia, die einen schönen zusätzlichen Außenbereich schafft. Das Badezimmer, zuletzt 2005 modernisiert, verfügt über eine große Eckdusche, Waschbecken und WC. Eine Abstellkammer sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Wer noch mehr Platz braucht, wird sich über den 1993 ausgebauten Dachbereich freuen. Hier sind zwei weitere Räume entstanden, die sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Teenagerbereich nutzen lassen. Dazu kommt ein großzügiges Badezimmer mit Eckbadewanne, Waschbecken und WC. Ein Teil des Dachbodens ist bislang noch nicht ausgebaut und bietet zusätzliches Potenzial für weitere Ideen.

Unterkellert ist das ursprüngliche Haus – und auch hier zeigt sich, dass dieses Objekt viel Platz bietet. Neben zwei Vorratsräumen gibt es eine große Werkstatt, eine Waschküche mit Zugang in den Garten sowie einen beheizbaren Hobbyraum, der sich vielseitig nutzen lässt.

Ein echtes Highlight ist der großzügige Garten. Hier merkt man schnell: Trotz Doppelhaushälfte fühlt sich das Grundstück eher wie bei einem klassischen Einfamilienhaus an. Viel Grün, viel Platz und viele Möglichkeiten – egal ob für Gartenliebhaber, Kinder oder gemütliche Sommerabende. Auch für Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Eine Garage mit separatem Geräteraum sowie ein hohes Carport, das sich sogar für Wohnmobile oder größere Fahrzeuge eignet, gehören ebenfalls zum Haus. Zum Schluss noch einige technische Fakten: Das Erdgeschoss wird über eine eigene Gastherme (Baujahr 2005) beheizt, die auch die Warmwasserversorgung übernimmt. Ober- und Dachgeschoss verfügen über eine separate Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2017, während das Warmwasser hier über Durchlauferhitzer bereitgestellt wird. Das Dach wurde im Jahr 2003 neu gedeckt.

Und wenn Sie hier bemerken, dass Sie gedanklich schon die Räume einrichten oder den Garten planen, dann ist es Zeit für den nächsten Schritt: Melden Sie sich bei uns und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 09123/980 830.

## Lage

Die hier zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte befindet sich im Markt Schnaittach mit sehr guter Infrastruktur für den Alltag: Im Ort sind mehrere Supermärkte und Discounter sowie ein Drogeriemarkt und weitere Nahversorger vorhanden. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Bildungs- und Betreuungsangeboten: In Schnaittach gibt es eine Grundschule sowie eine Mittelschule, zusätzlich stehen mehrere Kindertagesstätten/Krippen zur Verfügung. Die



Bahnanbindung ist durch den Bahnhof Schnaittach mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Nürnberg und Lauf komfortabel gewährleistet. Mit dem Auto ist die A9 über die nahegelegene Anschlussstelle Schnaittach schnell erreichbar, sodass eine gute Verbindung in den Großraum Nürnberg besteht.

## 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.



**RESERVIERT**

**Schweidler Immobilien**  
„Ihr Makler im Nürnberger Land“

























