



91245 Simmelsdorf

Renovierungsbedürftiges REH in Hüttenbach



169.000 €

Kaufpreis

150 m²

Wohnfläche

448 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	448 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2

Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	169.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.01.2022
gültig bis	07.01.2032
Baujahr (Haus)	1900
Endenergiebedarf	259,00
Primär-Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Befeuuerung

Elektro ✓

Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

Dachform

Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel

- Reiheneckhaus
- Baujahr ca. 1900
- ca. 150 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer
- ca. 448 m² Grundstücksfläche
- Dacherneuerung und Dämmung 2000
- Kunststofffenster überwiegend erneuert 2000
- Nachtspeicheröfen von 1970
- Bäder wurden überwiegend 2023 erneuert
- Leerrohre für Fußbodenheizung liegen vor
- nicht unterkellert
- Garage



Beschreibung

Das zum Verkauf stehende Reiheneckhaus aus dem Baujahr ca. 1900 befindet sich auf einem ca. 448 m² großen Grundstück und bietet mit ca. 150 m² Wohnfläche sowie insgesamt sechs Zimmern viel Platz für individuelle Wohnideen. Das Haus ist renovierungsbedürftig, wurde jedoch in wesentlichen Bereichen bereits modernisiert. So wurde das Dach im Jahr 2000 neu gedeckt und gedämmt, auch die Kunststofffenster stammen überwiegend aus demselben Jahr. Für die Beheizung sorgen Nachtspeicheröfen aus den 1970er Jahren, während die Bäder teilweise im Jahr 2023 erneuert wurden und somit auf einem zeitgemäßen Stand sind. Zudem liegen bereits Leerrohre vor, die den Einbau einer modernen Fußbodenheizung ermöglichen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer mit etwa 15 m², zwei Küchen, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Zudem stehen ein kleines Tageslichtbad mit Dusche und ein separates Dusch-WC zur Verfügung.

Das Obergeschoss überzeugt mit einer weiteren Küche, einem Wohnzimmer in identischer Größe, einem Esszimmer, einem zusätzlichen Schlafzimmer sowie einem weiteren vielseitig nutzbaren Zimmer. Ein helles Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken ergänzt das Raumangebot. Das Haus ist nicht unterkellert.

Der Außenbereich bietet einen abgetrennten Garten, der sich ideal zur Erholung oder für individuelle Gestaltungswünsche eignet. Eine Garage rundet das Angebot ab.

Fazit:

Das Reiheneckhaus vereint Altbaucharme mit Potenzial und eignet sich ideal für Käufer, die Freude daran haben, ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen lässt sich hier ein behaglicher Wohnort schaffen, der sowohl Platz für eine Familie als auch Raum für unterschiedliche Nutzungskonzepte bietet.

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.



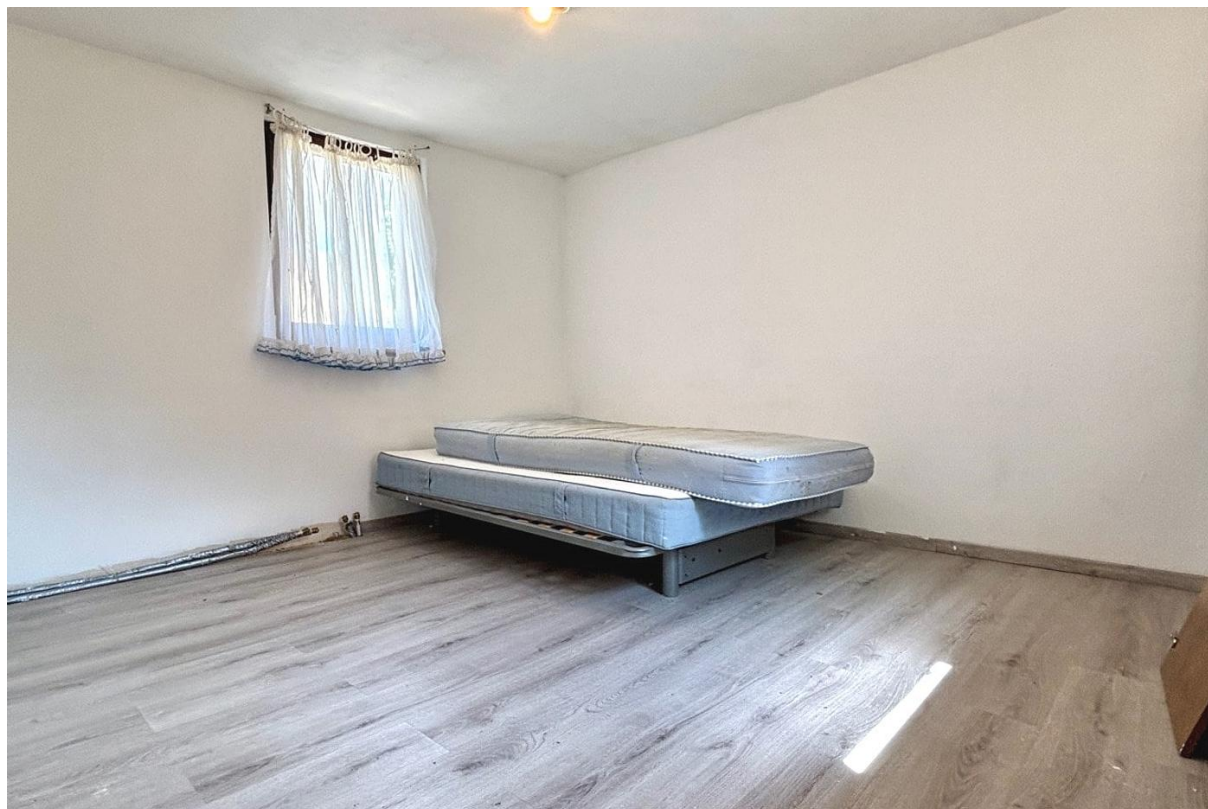




















Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.