Simmelsdorf – Hüttenbach

Viel Platz für die ganze Familie – Modernes Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Objektnummer: 26021015



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 109 m²

Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf – Hüttenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf – Hüttenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26021015
Wohnfläche	ca. 142 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf – Hüttenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	16.04.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	192.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf – Hüttenbach

Die Immobilie

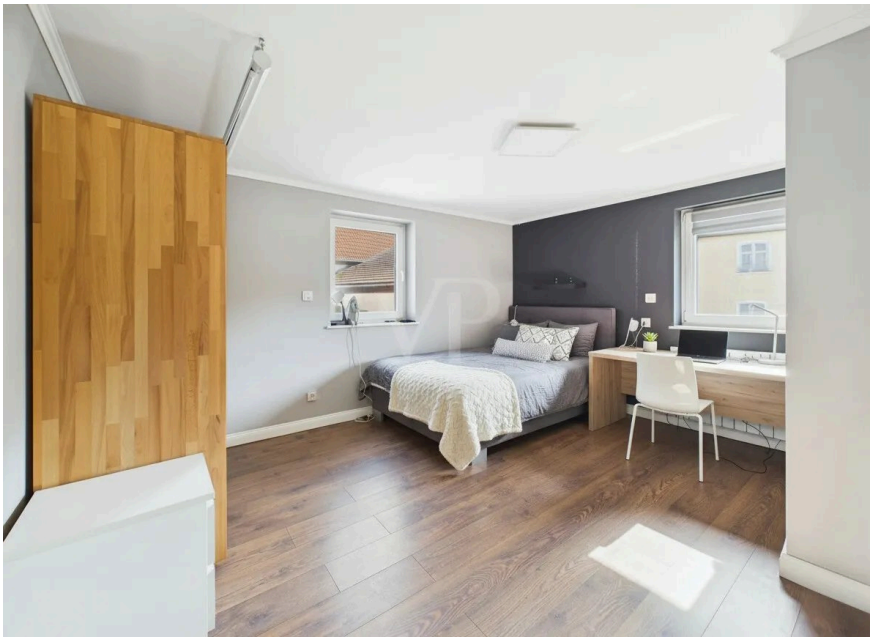




Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf – Hüttenbach

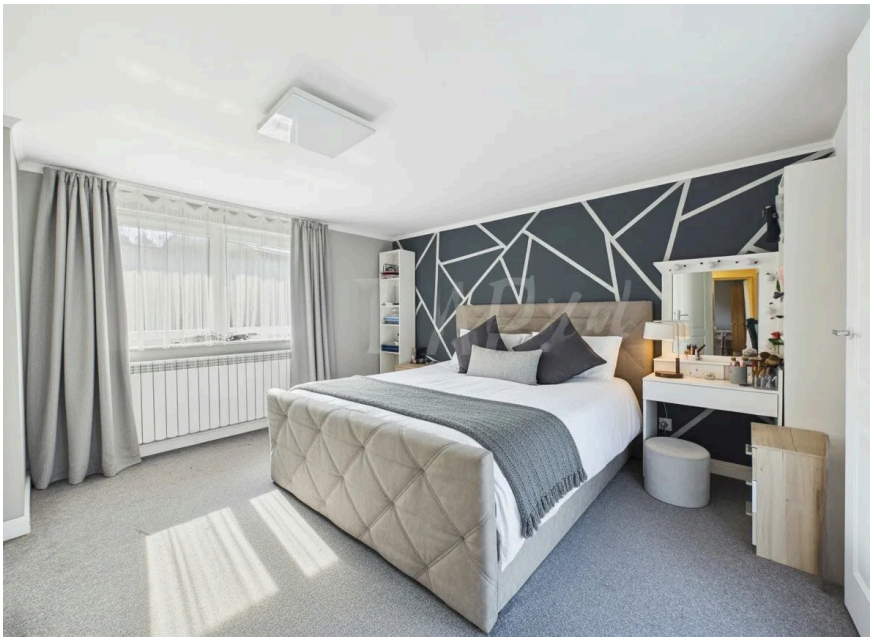
Die Immobilie





Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf – Hüttenbach

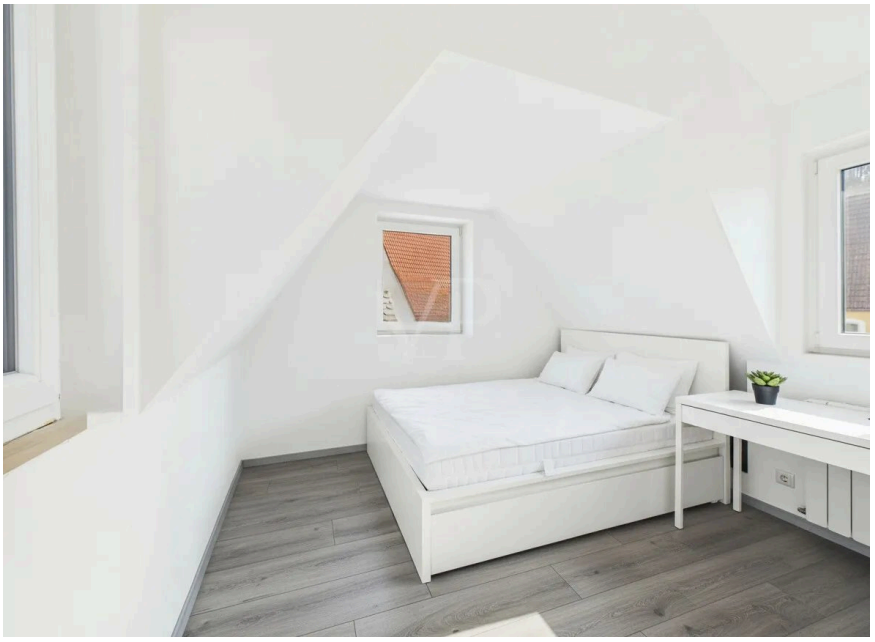
Die Immobilie





Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf – Hüttenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf – Hüttenbach

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf – Hüttenbach

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 74 89 99 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg



Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf – Hüttenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf – Hüttenbach

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 142 m² sowie einer durchdachten Raumaufteilung über mehrere Ebenen. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft durch große Fensterflächen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und unterstreicht das zeitgemäße Wohnkonzept. Hochwertig wirkende Bodenfliesen sowie die offene Gestaltung verleihen den Räumen ein modernes und zugleich gemütliches Ambiente.

Die Schlafzimmer verteilen sich auf die oberen Etagen und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Besonders die Räume im Dachgeschoss sorgen durch ihre gemütliche Gestaltung und die angenehmen Lichtverhältnisse für eine wohnliche Atmosphäre.

Die Immobilie wurde in den Jahren 2021 und 2022 umfassend renoviert. Im Zuge der Modernisierung wurden unter anderem Dach, Dämmung, Fenster, Türen sowie der Innenausbau hochwertig ausgeführt. Zusätzlich befinden sich auf dem Dach Kollektoren zur Warmwasseraufbereitung. Die Innenwände wurden mit doppelter Gipskartonbeplankung ausgeführt.

Die Immobilie verfügt über 3 gepflegte Badezimmer. Alle Bäder sind modern ausgestattet und verfügen jeweils über eine Dusche. Helle Materialien und eine zeitlose Gestaltung sorgen für ein gepflegtes Gesamtbild.

Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen befinden sich im Keller- und Hauswirtschaftsbereich. Die vorhandenen Räume bieten ausreichend Platz für Technik und Vorräte. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage mit zusätzlichen Stell- und Lagermöglichkeiten.

Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf – Hüttenbach

Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1973
- Ca. 142 m² Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung

- Insgesamt 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- Heller, offen gestalteter Wohn- und Essbereich

- Moderne Einbauküche im zeitgemäßen Wohnkonzept integriert
- Hochwertige Bodenfliesen in den Wohnbereichen
- Umfassende Modernisierung und Renovierung in den Jahren 2021–2022
- Hochwertige Dämmung von Dach und Außenwänden, neue Fenster und Türen
- Kollektoren zur Warmwasseraufbereitung auf dem Dach
- Innenwände in hochwertiger doppelter Gipskartonbauweise
- 3 modern ausgestattete Badezimmer mit Duschen
- Keller- und Hauswirtschaftsbereich mit praktischen Nutzflächen

- Garage mit zusätzlichen Stell- und Lagermöglichkeiten
- Holz-Pelletheizung

Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf – Hüttenbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Hüttenbach der Gemeinde Simmelsdorf im Landkreis Nürnberger Land, Bayern. Die Umgebung besticht durch ihren dörflichen, naturnahen Charakter mit sanften Hügeln, Wiesen und Waldflächen – ideal für alle, die Ruhe und Natur schätzen.

Trotz der ländlichen Lage profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten und Grundschule sind schnell erreichbar. Gleichzeitig ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet, sodass die Städte Nürnberg, Lauf an der Pegnitz oder Hersbruck bequem erreichbar sind.

Die Region bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Natur: markierte Wander- und Radwege, Bäche und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu sportlicher Aktivität oder entspannten Spaziergängen ein.

Für Berufspendler ist die Lage besonders attraktiv: Über die B14 und die Autobahn A9 lassen sich größere Städte schnell erreichen, wodurch Ruhe und Naturverbundenheit mit guter Erreichbarkeit urbaner Zentren optimal kombiniert werden.

Insgesamt vereint der Standort ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit komfortabler Anbindung und attraktiven Freizeitmöglichkeiten – ideal für Familien, Berufspendler und Naturfreunde.

Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf – Hüttenbach

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf – Hüttenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com